



Wohnrecht

für Mieter:innen von
Genossenschaftswohnungen



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 Expertinnen und Experten.

Günther Goach

Präsident der Arbeiterkammer Kärnten

WOHNRECHT

FÜR MIETER:INNEN VON
GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN

Für Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen gelten teilweise andere gesetzliche Vorschriften als für „normale“ Mieter:innen. Diese Broschüre bietet eine umfassende Übersicht über alle Bestimmungen.

Inhalt

Vergabebestimmungen	6
Wohnungsweitergabe	7
Abschluss des Mietvertrages	15
Anfangskosten	19
Aufteilung der Kosten	21
Laufendes Entgelt (Mietzins)	24
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)	28
Betriebskosten	30
Überprüfung des Entgeltes (Mietzinses)	32
Rechte und Pflichten der Mieter:innen	34
Eingriffe in die Mietrechte	40
Ende des Mietverhältnisses	44
Investitionskostenersatz	48
Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages	51
Anhang	53
Abkürzungen	56
Notizen	57

Vergabebestimmungen

Vergabebestimmungen nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Grundsätzlich kann eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ihre Wohnungen an jede:n Interessent:in vermieten. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) schreibt nur in sehr unbestimmter Form vor, dass bei der Wohnungsvergabe der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden zu berücksichtigen sind. Manche GBV beschränken ihre Tätigkeit und die Vergabe von Wohnungen auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe. Auch Genossenschaften dürfen die Vergabe ihrer Wohnungen auf einen bestimmten Personenkreis beschränken, und zwar auf ihre Mitglieder.

Vergabebestimmungen nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz

Die Wohnbauförderungsbestimmungen schreiben unter anderem vor, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestimmte Einkommensgrenzen je nach Familiengröße nicht überschritten werden dürfen und man binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung die Rechte an der Vorwohnung aufgeben muss.

Wo erfährt man, welche Wohnungen von GBV vermietet werden?

Anträge für Wohnungen, die im Alleineigentum einer GBV stehen, stellt man direkt bei der GBV. Anträge für Wohnungen, für welche die Städte bzw. Gemeinden das Einweisungsrecht haben, können sowohl bei der betreffenden GBV als auch beim zuständigen Magistrat bzw. der zuständigen Gemeinde gestellt werden.

Wohnungsweitergabe

Mietrechtsabtretung unter Lebenden

Zieht der/die bisherige Mieter:in aus der Wohnung aus, kann er/sie seine/ihre Mietrechte an nahe Angehörige abtreten. Und zwar ohne Zustimmung des/der Vermieter:in und sogar gegen dessen/deren Willen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Eine Abtretung ist nur an Ehegatt:in (nicht an Lebensgefährt:in!) und Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern usw.), Adoptivkinder und Geschwister möglich, nicht aber an andere Verwandte (z. B. nichtadoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante).
- Ehegatt:innen, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten zwei Jahre (Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre) vor dem Auszug des/der bisherigen Mieter:in mit diesem/dieser im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Es reicht aber auch eine kürzere Frist, 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. Obwohl der Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht notwendig ist und der/die Vermieter:in auch nicht den/die eintrittsberechtigte:n Nachfolgemietter:in ablehnen kann, ist die Mitteilung an den/die Vermieter:in dennoch zweckmäßig und im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das von dem/der bisherigen und von dem/der eintretenden Mieter:in unterschrieben wird.

Muster – Mietrechtsabtretung



An die gemeinnützige Bauvereinigung

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:

*) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieter:in“ „Nutzungsberechtigte:r“ bzw. statt „Mietrechte“ „Nutzungsrechte“ zu schreiben.

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

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

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

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



Die Möglichkeit der Mietrechtsabtretung gilt nicht bei jenen GBV, welche die Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten, sowie bei Genossenschaften, die ihre Wohnungen nur an ihre Mitglieder vergeben.

Mietrechtseintritt im Todesfall

Der Mietvertrag wird durch den Tod des/der Mieter:in nicht aufgelöst. Verstirbt der/die bisherige Mieter:in, gehen die Mietrechte an der Wohnung an die Mitbewohner:innen unter folgenden Voraussetzungen über:

- Es gibt eine:n Eintrittsberechtigte:n. Eintrittsberechtigt sind der/die Ehegatt:in, die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern usw.), 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 hat.
- Der/die Eintrittsberechtigte hat ein dringendes Wohnbedürfnis. Es darf keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn/sie vorhanden sein.

Eine Mitteilung an den/die Vermieter:in, dass der/die Hauptmieter:in gestorben ist und man in die Mietrechte eingetreten ist, ist zwar keine Voraussetzung, damit die Mietrechte übergehen, 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 gemeinnützige Bauvereinigung

Klagenfurt, am

Betrifft:
(Wohnungsadresse)

Eintritt ins 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*) im Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen 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 oder Nutzungsberechtigte:r war.

**) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieter:in“ „Nutzungsberechtigte:r“ bzw. statt „Mietrechte“ „Nutzungsrechte“ zu schreiben.

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

Treffen diese Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner:innen zu, treten alle in den Mietvertrag ein.

Ausnahme: GBV in Form von Genossenschaften (nicht aber GBV in Form von Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Aktiengesellschaften) können verlangen, dass von mehreren Eintrittsberechtigten nur eine Person eintritt und die Mietrechte fortsetzt, und zwar jene Person, die als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird. Wenn ein:e Eintrittsberechtigte:r die Mietrechte nicht fortsetzen will, muss er/sie dies dem/der Vermieter:in binnen 14 Tagen nach dem Tod des/der Hauptmieter:in bekanntgeben.



Verstirbt der Vater, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, treten sowohl die Ehefrau als auch die Kinder in den Mietvertrag ein, wenn alle die angeführten Voraussetzungen erfüllen und keine:r der Eintrittsberechtigten dem/der Vermieter:in bekanntgibt, dass er/sie nicht eintreten will.

Mietzins bei Mietrechtsabtretung bzw. Mietrechtseintritt

Unveränderter Mietzins

Treten Ehegatt:innen, Lebensgefährt:innen oder minderjährige Kinder in den Mietvertrag ein, kann der/die Vermieter:in den Mietzins nicht erhöhen. Sobald die Kinder nach dem Mietrechtseintritt volljährig werden, kann der Mietzins jedoch erhöht werden.

Erhöhter Mietzins

Treten volljährige Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern usw.), Adoptivkinder oder Geschwister in den Mietvertrag ein, kann der/die Vermieter:in statt des kostendeckenden Entgeltes und des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ein allenfalls höheres „Wiedervermietungsentgelt“ verlangen.

Wohnungstausch

Hauptmieter:innen von Wohnungen innerhalb derselben Gemeinde können unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des/der Vermieter:in ihre Wohnungen tauschen:

- Die Mietverträge bestehen seit mehr als fünf Jahren.
- Es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch.
- Die (getauschten) Wohnungen dienen der angemessenen Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Mieter:innen.
- Dem/der Vermieter:in kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden.
- Gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

Der beabsichtigte Wohnungstausch muss beiden Vermieter:innen bekanntgegeben werden, und es muss um Zustimmung ersucht werden. Wenn ein:e Vermieter:in die Zustimmung zum Wohnungstausch nicht erteilt, obwohl alle Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag des/der Mieter:in die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht und ersetzt gegebenenfalls die Zustimmung des/der Vermieter:in.

Beim Wohnungstausch tritt der/die neue Mieter:in in die Rechtsstellung des/der bisherigen Mieter:in voll ein und hat auch den Mietzins in derselben Höhe zu bezahlen.



Die Möglichkeit des Wohnungstausches gilt bei GBV, die ihre Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten, sowie bei Genossenschaften nur eingeschränkt. Die jeweiligen Tauschpartner:innen müssen auch demselben Personenkreis angehören.

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 gemeinsam Mieter:innen, so kann auch die Übertragung an nunmehr nur eine:n (Ex-)Ehegatt: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 benutzen soll, muss ein entsprechender Antrag bei Gericht gestellt werden, um die Übertragung der Mietrechte eines/einer (Ex-)Ehepartner:in auf den/die jeweils andere:n zu bewirken.

Anwendungsbereich

Für die gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) oder unter das Mietrechtsgesetz (MRG) fällt oder nicht. Es werden alle Mietverhältnisse erfasst. Eine Einschränkung gibt es lediglich 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 als Teil des Arbeitslohnes zur Verfügung gestellt wird.

Mietrecht und Lebensgefähr:innen

Wenn Lebensgefähr:innen gemeinsam einen Mietvertrag unterzeichnen und in eine Wohnung investieren, empfiehlt es 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, wenn er/sie den Grund- und Baukostenbeitrag geleistet hat?

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 Folgendes 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 Lebensgefähr: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 der GBV nur mehr eine:r der ehemaligen Lebensgefähr:innen ist.

Ist eine Einigung zwischen dem/der Vermieter:in und den beiden Mitmieter:innen 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 das 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 (Weiter)Benützung der Wohnung. Die im Mietvertrag als Mieter:in angeführte Person ist und bleibt alleinige:r Vertragspartner:in der GBV. Der/die andere Partner:in ist bloß Mitbewohner:in. Der/die nicht im Mietvertrag namentlich genannte Partner:in kann – sofern zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährte:innen nichts anderes vereinbart wurde – auf Räumung der Wohnung geklagt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob eventuelle vermögensrechtliche Ansprüche gegenüber dem/der ehemaligen Partner:in zustehen, etwa weil in der Wohnung zurückbleibende Investitionen und/oder Möbel bzw. der Grund- und Baukostenbeitrag (mit)finanziert wurden.

Sollte zwischen den Lebensgefährte:innen eine Einigung darüber bestehen, dass der/die nicht namentlich im Mietvertrag genannte Partner:in in der Wohnung bleiben und die Mietrechte allein ausüben soll, muss das Einvernehmen mit der GBV ebenfalls gesucht werden, um den angestrebten Zustand herzustellen. Ohne Zustimmung des/der Vermieters:in ist eine Übertragung der Mietrechte nicht möglich! Die gesetzliche Möglichkeit der Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) ohne Zustimmung des/der Vermieters:in besteht für Lebensgefährte:innen nicht. Bei dieser „Drei-Parteien-Einigung“ zwischen dem/der Mieter:in, ihrem/ihrer Lebensgefährte:in und der GBV kann die Übertragung der Mietrechte vereinbart oder der Altvertrag einvernehmlich gelöst und ein Neuvertrag geschlossen werden. In einem solchen Fall ist eine sachgerechte Vereinbarung bezüglich der Rückzahlung des von dem/der ausziehenden Partner:in aufgetragenen Finanzierungsbeitrages zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährte:innen zu treffen.

Abschluss des Mietvertrages

Vorvertrag oder Anwartschaftsvertrag

Bei im Bau befindlichen Wohnungen schließt die GBV mit dem/der Wohnungsinteressent:in vor Abschluss des eigentlichen Mietvertrages einen Vorvertrag (Anwartschaftsvertrag) ab.

Im Vorvertrag verpflichtet sich die GBV, dem/der Interessent:in eine bestimmte Wohnung zu vermieten. Der/die Wohnungssuchende verpflichtet sich, diese Wohnung anzumieten und bereits bei Abschluss des Vorvertrages einen bestimmten, nur vorläufig festgesetzten Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) zu bezahlen. Da das Entgelt, also sowohl der Finanzierungsbeitrag als auch die laufende Miete, von den tatsächlichen Baukosten abhängt und die tatsächlichen Baukosten während des Baus nur abgeschätzt werden können, werden im Vorvertrag der Finanzierungsbeitrag und das laufende Entgelt (Miete) auch nur in vorläufiger Höhe bekanntgegeben.

Wurde das Grundstück nicht von der GBV gekauft, sondern im Rahmen eines Baurechtes von der Gemeinde oder einem/einer anderen Grundeigentümer:in zur Verfügung gestellt, werden im Vorvertrag nur Baukostenbeiträge vereinbart.

Vorverträge enthalten meist Regelungen, bis zu welchem Datum der Finanzierungsbeitrag bezahlt werden muss, wann die neue Wohnung bezogen werden kann, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vorvertrag gekündigt werden kann, bis wann die bisherige Wohnung aufzugeben ist und unter welchen Bedingungen der Finanzierungsbeitrag wieder zurückzuzahlen ist.

Beträge für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vorvertrages oder Mietvertrages (Bearbeitungskostenbeitrag u. Ä.) darf die GBV nicht verlangen.

Auch Fragen im Zusammenhang mit Sonderwünschen und Sonderausstattungen sollten im Vorvertrag geregelt werden: Bis zu welchem Termin müssen Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung bekanntgegeben werden? Welche Kostenvergütung gibt es aufgrund der Ersparnis bei der Grundausstattung? Gibt es eine Rückvergütung bei

Beendigung des Mietverhältnisses? Teilweise findet man hier auch die Regelung, dass nur bestimmte, von der GBV genannte Professionist:innen mit der Durchführung der Sonderausstattungen beauftragt werden dürfen. Erfahrungen zeigen, dass die Professionist:innen in solchen Fällen die Sonderleistungen (z. B. Parkettböden statt der Teppichbodengrundausrüstung) zu sehr hohen Preisen anbieten. Daher sollte der/die Wohnungsinteressent:in Preisvergleiche anstellen. Eventuell sollte man überlegen, die Wohnung mit Grundausrüstung zu nehmen und die individuellen Sonderwünsche erst nachträglich zu realisieren.

Rücktritt vom (Vor-)Vertrag

Bereits der Vorvertrag ist ein verbindlicher Vertrag. Man kann es sich also nach Abschluss des (Vor-)Vertrages nicht einfach anders überlegen, sondern nur im Rahmen eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes zurücktreten. Manche GBV erlauben auch ohne das Vorliegen eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes einen Rücktritt von einem bereits abgeschlossenen Vor- bzw. Mietvertrag. Dafür verlangen sie dann meist einen pauschalierten Aufwandsatz. Darauf sollte man sich aber nicht verlassen. Wenn man einen Vor- oder Mietvertrag unterzeichnet, sich aber nicht sicher ist, ob man die Wohnung dann auch wirklich beziehen möchte, sollte man sich die Möglichkeit zum Rücktritt vertraglich zusichern lassen.

Folgende Rücktrittsrechte gelten auch dann, wenn sie vertraglich nicht vereinbart wurden

Konsumentenschutzgesetz (KSchG § 3a)

Hat ein:e Unternehmer:in im Zuge von Vertragsverhandlungen eine Förderung, einen steuerlichen Vorteil oder eine Kreditfinanzierung als wahrscheinlich dargestellt und ist dieser Umstand gar nicht oder in erheblichem Ausmaß nicht eingetreten, kann der/die Konsument:in vom Vertrag zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem der/die Konsument:in erkennen kann, dass der erwartete Umstand nicht eintritt und er/sie von dem/der Unternehmer:in über das Rücktrittsrecht belehrt wurde. Der Rücktritt muss schriftlich erklärt werden.

Konsumentenschutzgesetz (KSchG § 30a)

Das Rücktrittsrecht gilt bei der Miete von Wohnungen und Einfamilienhäusern, wenn der/die Konsument:in seine/ihre Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat. Die schriftliche Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche abzusenden. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt, 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.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB § 918)

Wenn die Wohnung nicht zum zugesagten Termin übergeben wird, kann man entweder weiter auf die Übergabe bestehen oder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten.

Bau trägervertragsgesetz (BTVG)

Der/die Käufer:in kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er/sie nicht spätestens eine Woche vor seiner/ihrer Vertragserklärung über den Vertragsinhalt und die Art der Sicherung schriftlich informiert wurde.

Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage. Wird der/die Käufer:in nicht schriftlich über sein/ihr Rücktrittsrecht belehrt und wird ihm/ihr keine Kopie seiner/ihrer Vertragserklärung übergeben, erlischt das Rücktrittsrecht sechs Wochen nach Abgabe der Vertragserklärung.

Weiters hat der/die Käufer:in ein Rücktrittsrecht, wenn eine dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus Gründen, die nicht bei ihm/ihr liegen, unterbleibt. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären.

Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der/die Käufer:in vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und eine schriftliche Belehrung über sein/ihr Rücktrittsrecht erhält. Wenn der/die Käufer:in keine Belehrung über sein/ihr Rücktrittsrecht erhält, endet die Rücktrittsfrist sechs Wochen nachdem er/sie vom Unterbleiben der Wohnbauförderung erfahren hat.

Mietvertrag (Nutzungsvertrag)

Alle Mietverträge enthalten folgende Grundbestandteile:

Mietvertragspartner:innen

Am Beginn eines Mietvertrages steht üblicherweise, wer Vermieter:in und wer Mieter:in ist. Wenn die GBV zustimmt, können auch mehrere Personen Mieter:innen sein.

Mietgegenstand, Verwendungszweck

Hier wird festgehalten, welches Objekt in welchem Haus gemietet wird. Es wird die Ausstattung des Mietgegenstandes und der gesamten Anlage beschrieben, und es wird festgehalten, zu welchem Zweck der/die Mieter:in den Mietgegenstand benutzen darf (Wohnung, Büro etc.).

Kostenaufteilung

Hier wird geregelt, in welcher Form die Herstellungskosten, aber auch die laufenden Kosten (Mietzins, Betriebskosten, Kosten der Gemeinschaftsanlagen) unter den Mieter:innen aufgeteilt werden.

Entgelt oder Mietzins

Die Höhe des monatlichen Mietzinses, wie er sich zusammensetzt und die Form, wie und wann er jeweils zu bezahlen ist, sind ein wesentlicher Bestandteil jedes Mietvertrages.

Vertragsdauer

Auch die Dauer des Mietverhältnisses ist ein fixer Vertragsbestandteil. Im Unterschied zum privaten Bereich schließen GBV fast ausschließlich unbefristete Verträge ab.

Hausordnung

Die Hausordnung regelt die Benützung der Wohnung, der allgemeinen Teile des Hauses, aber auch der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Waschküche). Sie gilt nur, wenn sie auch vereinbart wurde, und sie kann nicht einseitig abgeändert werden. Wird keine Hausordnung vereinbart, gelten die ortsüblichen Regeln.

Anfangskosten

Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeiträge)

Zur Finanzierung der Grund- und Baukosten kann die GBV von zukünftigen Mieter:innen einen Finanzierungsbeitrag verlangen. Diese Beträge müssen beim Auszug teilweise zurückbezahlt werden.

Laut Kärntner Wohnbauförderungsgesetz dürfen die GBV für Bauvorhaben, deren Förderung nach dem 1. 1. 2001 beantragt und vom Wohnbauförderungsbeirat empfohlen wurde, von den Mieter:innen keinen Baukostenbeitrag mehr einheben. Weiterhin berechtigt sind die GBV zur Einhebung von Grundkostenbeiträgen.

Ablösen

Ablösen sind einmalige Zahlungen, die häufig im Zuge des Mietvertragsabschlusses an den/die Vermieter:in oder den/die Vormieter:in zu leisten, aber oft unzulässig (verboten oder überhöht) sind. In jedem Fall sollte man in einer schriftlichen Vereinbarung 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.

Berechtigte Investitionsablösen (Investitionersatz)

Ablösezahlungen an den/die Vermieter:in

Eine GBV kann sich ihre eigenen Investitionen bzw. den an den/die Vormieter:in bezahlten Investitionskostenersatz nicht von dem/der (Nach-)Mieter:in ablösen lassen.

Ein Ersatzanspruch des/der ausziehenden Mieter:in gegenüber der GBV besteht nicht für alle Investitionen (z. B. nicht für Einbauschränke, Einbauküchen). Deshalb ermöglichen viele GBV, dass sich der/die ausziehende Mieter:in mit dem/der neuen Mieter:in in Verbindung setzt, um abzuklären, ob diese:r bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen und Investitionen einen Ersatz zu leisten. Der/die neue Mieter:in ist dazu nicht verpflichtet. Umgekehrt ist aber auch der/die bisherige Mieter:in berechtigt, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wand verbunden sind, abzumontieren und mitzunehmen.

Ablösezahlungen an den/die Vermieter:in

Stimmt die GBV zu, kann der/die ausziehende Mieter:in mit dem/der Nachmieter:in eine Ablösevereinbarung über allfällige Investitionen treffen. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der/die Vermieter:in in der Wohnung lässt, ist zulässig. Dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel. Sowohl beim Investitionskostenersatz als auch bei der Möbelablöse darf nur der Zeitwert verlangt werden. Wird der Zeitwert überschritten, handelt es sich um verbotene Ablösen.

TIPP

Machen Sie bei der Wohnungsübergabe Fotos von den abgelösten Investitionen und Möbeln sowie eine Inventarliste, die Sie von dem/der Vermieter:in/Vormieter:in unterschreiben lassen.

Verbotene Ablösen

Unzulässig sind Ablösen dann, wenn dafür keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird und die Zahlung etwa nur erfolgt, um die Wohnung überhaupt zu bekommen. Auch die während der eigenen Mietzeit bezahlten Mietzinse, insbesondere die Mietzinskomponente „Annuität“, darf sich der/die ausziehende Mieter:in von dem/der neuen Mieter:in nicht ablösen lassen.

Rückforderung verbotener Ablösen

Verbotene Ablösen können binnen zehn Jahren ab Zahlung bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht zurückgefordert werden.

Aufteilung der Kosten

Alte Gebäude

Wurde das Haus vor dem 1. 1. 1980 erstmalig bezogen oder wurde die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Stichtag erteilt, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt.

Wohnfläche

Im Unterschied zur Nutzfläche sind bei der Wohnfläche Mauerdurchbrechungen und Mauernischen zu berücksichtigen. Außerdem kann vom Verhältnis der Wohnflächen geringfügig abgewichen werden – entsprechend der unterschiedlichen Qualitäten der Wohnungen und Geschäftslokale. Das bedeutet, dass bei der Kostenaufteilung das Stockwerk, die Lage und die Ausstattung (etwa mit Balkon, Terrasse, Garten) berücksichtigt werden können. Von dieser Aufteilung kann aber abgewichen werden, wenn sich alle Mieter:innen mit der GBV auf einen anderen Aufteilungsschlüssel schriftlich einigen.

Neue Gebäude

Wurde das Haus erstmals nach dem 31. 12. 1979 bezogen oder wurde nach diesem Stichtag die Benützungsbewilligung erteilt, werden die Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufgeteilt.

Nutzfläche

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (z. B. Türdurchgänge) und Nischen (z. B. Fensternischen). Keller und Dachbodenräume sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, außer sie sind für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet. Nicht einbezogen werden die Flächen von Treppen, Balkonen und Terrassen. Die Fläche einer Loggia ist aber zu berücksichtigen. Die Raumhöhe (z. B. Mansarde) ist bei der Ermittlung der Nutzfläche unbeachtlich. Sie ist aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne festzustellen. Weicht die tatsächliche Nutzfläche aber um mehr als drei Prozent von diesen Planmaßen ab, gilt die tatsächlich vorhandene Nutzfläche.

Nutzflächenänderungen

Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des/der Mieter:in im Inneren des Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen (Loggien) bleiben bis zur Beendigung des Mietverhältnisses unberücksichtigt. Sie sind zwar für den Verteilungsschlüssel der Betriebskosten, nicht aber für die Heizkosten unbeachtlich, da mit einer kompletten Verglasung die beheizbare Nutzfläche erhöht wird. Veränderungen des/der Vermieter:in an den leerstehenden Objekten fallen aber nicht unter diese Regelung. Nimmt der/die Mieter:in bauliche Veränderungen außerhalb des Mietgegenstandes vor (z. B. Anbau eines Wintergartens), so erhöht sich der von ihm/ihr zu tragende Kostenanteil bereits während des Mietverhältnisses.

Aufteilungsschlüssel

Der Anteil eines Mietobjektes (Wohnung oder Geschäft) an den Kosten ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Nutzfläche dieses Objektes zur Summe der Nutzflächen aller Objekte des Gebäudes.

zB

Die gesamte Nutzfläche aller Mietobjekte in einem Gebäude beträgt 1.300 Quadratmeter. Die Wohnung des Mieters Huber in diesem Haus hat 70 Quadratmeter. Der vom Mieter Huber zu tragende Kostenanteil beträgt 5,38 Prozent ($70 : 1.300 \times 100 = 5,38$).

Abweichende Aufteilungsschlüssel

Von der Aufteilung nach Nutzfläche oder Wohnfläche kann durch Vereinbarung abgegangen werden.

- Seit dem 1. 1. 1994 besteht die Möglichkeit, die Kosten wie bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Mietgegenstände aufzuteilen. Bei der Ermittlung des Nutzwertes wird zwar auch von der Nutzfläche ausgegangen, je nach Qualität des Mietgegenstandes werden aber Zu- und Abschläge vorgenommen.

- Es besteht die Möglichkeit, die gesetzlichen Aufteilungsschlüssel (nach Nutzfläche bzw. Nutzwert) durch schriftliche Vereinbarung aller Mieter:innen mit der GBV abzuändern. Das kann für alle Betriebskosten oder auch nur für einzelne Betriebskostenarten oder Kosten von Gemeinschaftsanlagen erfolgen.
- Verursacht der/die Mieter:in eines Geschäftslokals (Gasthaus, Wäscherei etc.) unverhältnismäßig hohe Betriebskosten (Wasser, Müll etc.), kann jede:r einzelne Mieter:in die Mehrbelastung durch den/die andere:n Mieter:in bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht zurückfordern. Für Mieter:innen in Erdgeschoßlagen besteht auch die Möglichkeit, mit einem Antrag bei der Schlichtungsstelle eine vom „normalen“ Betriebskostenschlüssel abweichende Verteilung der Betriebskosten für den Lift zu erwirken.
- Die vom Verbrauch abhängigen Betriebskosten (z. B. Kaltwasser) können entsprechend dem Verbrauch aufgeteilt werden. Diese abweichende Aufteilung bedarf einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem/der Vermieter:in und mindestens zwei Dritteln der Mieter:innen. Messvorrichtungen müssen nicht bereits vorhanden sein. Die Kosten für die Installation der Messvorrichtungen muss die GBV aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen decken. Die Kosten für Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen sind Betriebskosten.

Heiz- und Warmwasserkosten

Spezielle Aufteilungsregeln gibt es für die Heiz- und Warmwasserkosten bei zentraler Wärmeversorgung (Zentralheizung, Fernwärme). Näheres zu den Heiz- und Warmwasserkosten finden Sie in der Broschüre „Betriebskosten“ der Arbeiterkammer Kärnten.

Laufendes Entgelt (Mietzins)

GBV dürfen von den Mieter:innen nur ein „kostendeckendes Entgelt“ einheben. Das bedeutet, dass die Miete nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung der Errichtungskosten, der Bewirtschaftungskosten (Kosten für Hausreparaturen, Betriebskosten) und zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Kostendeckendes Entgelt

Die Höhe des kostendeckenden Entgeltes ist davon abhängig,

- wie hoch die von der GBV für die Herstellung des Gebäudes aufgewendeten Finanzierungskosten (Grund- und Baukosten) sind und
- wie hoch der von dem/der Mieter:in zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlte Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) ist.

Oft ist bei Mietvertragsabschluss die endgültige Höhe der Herstellungskosten noch nicht bekannt. Deshalb werden der Finanzierungsbeitrag und das kostendeckende Entgelt anhand von vorläufig geschätzten Herstellungskosten berechnet. Nach der Endabrechnung der Herstellungskosten werden der Finanzierungsbeitrag und das kostendeckende Entgelt rückwirkend berichtigt, was zu Nachzahlungen oder Guthaben führt.

Zusammensetzung

1. Annuität für Darlehen

Zur Finanzierung von Wohnhausanlagen werden von der GBV Landesdarlehen mit besonders niedrigen Zinssätzen und „normale“ Bankdarlehen aufgenommen. Die Rückzahlungsraten für diese Kredite nennt man auch „Annuität“.

Die Höhe der Annuität (Tilgung plus Zinszahlungen) ist von der Höhe der aufgenommenen Darlehen, dem Zinssatz und der Laufzeit der Darlehen abhängig. Die GBV darf den Mieter:innen für „normale“ Bankdarlehen nur eine angemessene Verzinsung verrechnen. Darüber hinaus ist sie verpflichtet, mit den Banken Nachverhandlungen zu führen, wenn die Zinsen am Kapitalmarkt sinken.

Die Rückzahlungen der „normalen“ Bankdarlehen werden vom Land unter bestimmten Voraussetzungen durch Annuitätenzuschüsse gefördert. Werden diese Landesförderungen reduziert bzw. fallen sie ganz weg, kann dies zu Mietzinserhöhungen führen.

Die GBV ist verpflichtet, jede:n einzelne:n Mieter:in von der Änderung der Miete aufgrund geänderter Annuitäten (z. B. gesenkte Kreditzinsen für „normale“ Bankdarlehen, Erhöhung der Tilgungsraten bei Landesdarlehen, Senkung von Annuitätenzuschüssen des Landes usw.) schriftlich zu informieren, und sie hat jede Senkung oder Erhöhung der Annuität direkt an den/die Mieter:in weiterzugeben.

„Auslaufannuität“

Auch wenn bereits alle Darlehen zurückbezahlt wurden, kann die GBV weiterhin noch einen Betrag in Höhe der zuletzt vorgeschriebenen Annuität verlangen. Diesen Betrag nennt man „Auslaufannuität“.

Die Auslaufannuitäten müssen jeweils fünf Jahre lang für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus zur Verfügung stehen. Danach fließen eventuelle Überschüsse den Rücklagen der GBV zu. Erst ab diesem Zeitpunkt hat die GBV, wie auch andere Vermieter:innen, einen „Gewinn“, der aber nach den Vorschriften des WGG wieder für den Wohnbau verwendet werden muss.

2. Annuität bzw. Zinsen für Eigenkapital

Eine GBV kann statt der Bank- und Landesdarlehen auch eigenes Kapital zur Finanzierung der Grund- und Baukosten verwenden. Setzt die GBV Eigenkapital zur Finanzierung der Grundkosten ein, so darf sie von ihren Mieter:innen nur eine Verzinsung und keine Tilgung verlangen. Überdies wird bei Bezug auch kein Grundkostenbeitrag verlangt.

Setzt die GBV Eigenkapital zur Finanzierung der Baukosten ein, kann sie von den Mieter:innen dafür sowohl eine Verzinsung als auch eine „Tilgung“, die so genannte Absetzung für Abnutzung (AfA), verlangen.

Die GBV darf für ihre Eigenmittel mindestens dreieinhalb Prozent und maximal fünf Prozent verlangen.

3. Bauzins

Die Mieter:innen müssen einen Bauzins bezahlen, wenn die GBV das Baugrundstück nicht kauft, sondern von dem/der Grundstückseigentümer:in (z. B. der Gemeinde) gegen Bezahlung eines Bauzinses zur Verfügung gestellt bekommt.

4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag völlig neu geregelt (siehe Seite 29).

5. Verwaltungskosten

Zur Deckung der Verwaltungskosten darf die GBV pro Mietwohnung und Jahr seit dem 1. 4. 2026 maximal einen Betrag in Höhe von 309,60 Euro exklusive Umsatzsteuer von den Mieter:innen einheben.

6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen

Siehe dazu die Broschüre „Betriebskosten“ der Arbeiterkammer Kärnten.

7. Rücklagen

Die Rücklagen sind mit zwei Prozent der Beträge der Entgeltkomponenten 1) bis 4) begrenzt.

Diese fließen der GBV direkt zu. Sie dienen dazu, Mietausfälle zu decken. Überschüsse müssen wiederum in den Wohnbau investiert werden.

8. Umsatzsteuer (USt)

Die Umsatzsteuer beträgt bei der Miete von Wohnungen zehn Prozent. Für die Kosten der Heizung (Lieferung von Wärme) beträgt sie 20 Prozent. Mietzinseinnahmen aus Geschäftsraum- und Garagenmiete sind gänzlich mit einer Umsatzsteuer von 20 Prozent belastet.

Fixpreisentgelt

Bei Wohnungen, bei denen Mieter:innen nach frühestens insgesamt fünfjähriger Mietdauer die Möglichkeit auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum haben, kann statt von den tatsächlichen Herstellungskosten von einem Fixpreis (pauschalierte Herstellungskosten) ausgegangen werden.

Der/die Mieter:in kann in diesem Fall keine Einwendungen gegen die Endabrechnung erheben, außer der dem Entgelt zugrunde gelegte Fixpreis war offenkundig unangemessen.

Wiedervermietungsentgelt

In folgenden Fällen darf von den neuen Mieter:innen unter gewissen Voraussetzungen ein höheres Entgelt als von den Altmietter:innen verlangt werden (Wiedervermietungsentgelt):

- Neuvermietung älterer Wohnungen
- Mietrechtseintritte durch nichtprivilegierte nahe Angehörige (z. B. Geschwister oder großjährige Kinder, Enkel:innen)

Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B des Mietrechtsgesetzes kann vom „Kostendeckungsprinzip“ abgegangen werden. In diesen Fällen kann ab dem 1. 4. 2026 ein „Sockelbetrag“ in Höhe von 2,12 Euro je Quadratmeter und Monat zuzüglich der Beiträge des EVB (siehe Tabelle Seite 29) sowie zuzüglich der angemessenen Verzinsung von Eigenmitteln der Bauvereinigung, die zur Finanzierung von Grundstückskosten verwendet wurden, verrechnet werden.

zB

Mietrechtseintritt in eine 78 m² große und 30 Jahre alte Wohnung durch nichtprivilegierte nahe Angehörige

Mietzins netto: 335,34 Euro ($2,12 + 2,41 = 4,53 \times 78$)
zuzüglich eventueller Eigenmittelzinsen der GBV

Nicht alle Entgeltbestandteile wie beispielsweise der Baurechtszins, die Rücklage, die Betriebskosten, die Verwaltungskosten und die Umsatzsteuer sind im Höchstbetrag enthalten. Diese Kosten können von dem/der Vermieter:in dem/der Mieter:in zusätzlich zum oben ermittelten Betrag verrechnet werden.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Mit der Wohnrechtsnovelle 2015 wurde der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag völlig neu geregelt. Die stufenweise Anhebung ab dem 11. bzw. 21. Jahr des Bezuges der Wohnungen wurde abgeschafft, eine jährliche moderate Steigerung lt. folgender Tabelle wurde eingeführt.

Die vorangeführten Werte erhöhen sich alle zwei Jahre jeweils mit Stichtag 1. April.

Jahr nach Bezug	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EVB von 1.4.2026 bis 31.3.2027	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,68	0,75	0,83	0,90	0,97

Jahr nach Bezug	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EVB von 1.4.2026 bis 31.3.2027	1,04	1,11	1,19	1,26	1,33	1,40	1,48	1,55	1,62	1,69

Jahr nach Bezug	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30ff
EVB von 1.4.2026 bis 31.3.2027	1,76	1,84	1,91	1,98	2,05	2,12	2,20	2,27	2,34	2,41

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von derzeit 0,61 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12 vH pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat derzeit 2,41 Euro nicht übersteigen.

Verwendet die Bauvereinigung die von den Mieter:innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht innerhalb einer Frist von zwanzig Kalenderjahren zur Finanzierung einer Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit, so hat die Bauvereinigung unverzüglich die von den Mieter:innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzuerstatten.

Betriebskosten

Betriebskostenkatalog

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

- Wasserkosten
- Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- Feuerversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung gegen andere Schäden
- Verwaltungskosten
- öffentliche Abgaben (z. B. Grundsteuer)
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Hausbesorgerkosten bzw. Hausbetreuungskosten

Auf die Betriebskosten sind, mit Ausnahme der Verwaltungskosten, die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) anzuwenden.

Nähere Informationen, insbesondere zur Abrechnung und Aufteilung der Betriebskosten, finden Sie in der Broschüre „Betriebskosten“ der Arbeiterkammer Kärnten.

Verwaltungskosten

Zur Deckung der Verwaltungskosten darf die GBV pro Mietwohnung und Jahr ab dem 1. 4. 2026 maximal einen Betrag in Höhe von 309,60 Euro exklusive Umsatzsteuer von den Mieter:innen einheben. Bei Garagen ist das Verwaltungsentgelt mit 50 Prozent, bei Abstellplätzen mit 20 Prozent dieses Betrages begrenzt.

Die Verwaltungskosten werden grundsätzlich nach dem Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt, sodass unterschiedlich große Wohnungen auch unterschiedlich hohe Verwaltungskosten tragen. Liegt eine entsprechende einstimmige Vereinbarung vor, können die Verwaltungskosten aber auch pro Wohnung eingehoben werden, sodass unterschiedlich große Wohnungen jeweils gleich hohe Verwaltungskosten tragen.

Der Pauschalbetrag deckt alle Verwaltungstätigkeiten der GBV ab – mit einer Ausnahme: Bei besonders umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten darf die GBV ein zusätzliches Honorar für die Bauverwaltung und Bauüberwachung verrechnen. Sonstige Vorschriften für Verwaltungstätigkeiten wie Bearbeitungskostenbeiträge bei Mietvertragsabschluss oder Rücktrittsgebühren bei Aufkündigung des Mietvertrages sind nicht zulässig und von dem/der Mieter:in nicht zu bezahlen.

Betriebskostenabrechnung

Ist der/die Mieter:in einer GBV der Meinung, dass die Betriebskostenabrechnung nicht korrekt ist, muss er/sie binnen sechs Monaten begründete Einwendungen gegen die Abrechnung erheben. Tut er/sie dies nicht, so gilt die Abrechnung als endgültig geprüft und anerkannt.

Die Bestreitung und Überprüfung der Betriebskostenabrechnung, aber auch die Rückforderung zu Unrecht verrechneter Positionen kann der/die Mieter:in bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

Überprüfung des Entgeltes (Mietzinses)

Der Mietzins für eine Wohnung einer GBV hängt von den Herstellungskosten (Grund- und Baukosten) eines Gebäudes ab.

Die Endabrechnung und ihre Überprüfung

Die GBV muss die Grund- und Baukosten jedem/jeder einzelnen Mieter:in in Form einer überprüfbaren Endabrechnung schriftlich bekanntgeben. Die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages durch Hausanschlag reicht nicht aus.

Die Legung der Endabrechnung beim Einzug ist aber praktisch unmöglich, weil viele Firmen ihre Leistungen erst unmittelbar vor dem Bezug oder erst danach (z. B. Fertigstellung der Außenanlagen) erbringen und die Rechnungen an die GBV erst viel später legen. Das WGG sieht keine Frist vor, bis zu der die GBV die Endabrechnung legen muss. In der Praxis werden die Endabrechnungen etwa drei bis fünf Jahre nach dem erstmaligen Bezug des Hauses gelegt.

Im Gesetz ist vorgesehen, dass die Überprüfung einer Endabrechnung bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht nur binnen drei Jahren ab erstmaligem Bezug der Wohnung möglich ist. Hat die GBV die Endabrechnung aber nicht spätestens bis sechs Monate vor dem Ablauf dieser Frist gelegt, so verlängert sich die dreijährige Frist jeweils um ein weiteres Jahr.

Sonstige Gründe für Einwendungen gegen den vorgeschriebenen Mietzins

Wird die Höhe des Mietzinses oder einzelner Mietzinsbestandteile aus Gründen, die nichts mit den Herstellungskosten zu tun haben, bestritten, kann eine Überprüfung jederzeit beantragt werden. Zu Unrecht verrechnete Beträge können für die letzten drei Jahre vor Antragstellung auf Überprüfung zurückgefordert werden.

Gründe für Einwendungen:

- Die GBV gibt von den Banken vorgenommene Zinssatzsenkungen nicht an die Mieter:innen weiter.
- Zinssatzvereinbarungen zwischen der GBV und den Banken sind unangemessen hoch.
- Beim EVB wurde eine gesetzliche Obergrenze überschritten.
- Der Aufteilungsschlüssel für (Betriebs-)Kosten ist falsch.
- Die Korrektheit der verrechneten Betriebskosten wird bezweifelt.

Rechte und Pflichten der Mieter:innen

Mitbestimmung bei der Erhaltung des Hauses

Die GBV ist als Vermieterin verpflichtet, das Haus in brauchbarem Zustand zu erhalten. Und sie hat dafür zu sorgen, dass die Mieter:innen ihre Mietrechte ungestört ausüben können. Die Erhaltungspflicht der GBV umfasst unter anderem:

- die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind
- die Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben; dazu zählt auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder eben solcher Wärmeversorgung; weiters zählen dazu auch Maßnahmen, die bei einer funktionstüchtigen, jedoch mindestens 25 Jahre alten Wärmeversorgungsanlage oder sanitären Anlage eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung bewirken
- die Arbeiten im Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand, die zur Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder zur Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung erforderlich sind
- in Wohnungen die Arbeiten, die während der Dauer der Mietverhältnisse erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, also sie zu reparieren oder – im Fall der Unwirtschaftlichkeit einer Reparatur – zu erneuern. Davon ausgenommen sind jene Maßnahmen, die nach § 8 Abs. 1 MRG dem/der Mieter:in obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatelldreparaturen sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten nicht der Bauvereinigung. Die Beseitigung normaler Abnützungen der sonstigen Innenflächen des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes (wie insbesondere Bodenbelag und Verfliesung) obliegt der Bauvereinigung nur dann, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.

- die Arbeiten, die – allenfalls auch an in den Mietgegenständen liegenden Teilen der Anlagen – zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner:innen dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter:innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit für die gesamte Dauer ihres Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten. Ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.
- die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches oder die der Senkung des Energieverbrauches sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen



Arbeiten, die in ursächlichem Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten stehen, sind wie diese zu behandeln. Daher sind Vor- und Nacharbeiten im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Schuttabfuhr oder die Wiederherstellung der Malerei, Tapezierung oder Verfliesung im Zusammenhang mit der Reparatur eines Wasserrohrbruches von dem/der Vermieter:in zu tragen.

Kommt eine GBV ihrer Erhaltungspflicht nicht nach, kann jede:r einzelne Mieter:in die Durchführung der Erhaltungsarbeiten durchsetzen. Lediglich Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches und – bei Gewährung einer öffentlichen Förderung – die Durchführung behinderten-, kinder- oder altengerechter Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Baulichkeit können nur von der Mehrheit der Mieter:innen durchgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag ist an die Schlichtungsstelle bzw. an das Bezirksgericht zu richten.

Antrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten

In diesem Antrag müssen die notwendigen Arbeiten möglichst genau angeführt werden. Die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht hat dann zu prüfen, ob die beantragten Arbeiten tatsächlich notwendig sind.

Die Erhaltungsarbeiten werden aus den EVB finanziert. Reichen diese Mittel nicht aus, sind die Arbeiten dann nicht durchzuführen, wenn sich die Mehrheit der Mieter:innen und die GBV dagegen aussprechen.

Sind die Mittel zu gering, wird aber der Durchführung der Arbeiten nicht widersprochen, dann sind die Arbeiten vorzunehmen. Zur Finanzierung kann die GBV bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht die Erhöhung der EVB für maximal zehn Jahre beantragen.

Dringend notwendige Erhaltungsarbeiten wie beispielsweise Arbeiten zur Aufrechterhaltung bestehender Wasser- oder Lichtleitungen sind jedenfalls durchzuführen, und zwar unabhängig von der Höhe der (angesparten) EVB.

Werden Erhaltungsarbeiten trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durchgeführt, kann jede:r einzelne Mieter:in beantragen, dass eine andere GBV oder die Gemeinde die Erhaltungsarbeiten durchführt (Zwangsverwaltung).

Einstweilige Verfügung (EV)

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten kann jede:r einzelne Mieter:in bei Gericht die Erlassung einer EV beantragen. So kann insbesondere bei Personengefährdung oder Gefahr für Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile eine EV beantragt werden.

Mitbestimmung bei der Verbesserung des Hauses

GBV sind unter folgenden Voraussetzungen zur Verbesserung des Hauses verpflichtet:

- Verbesserungsarbeiten sind sinnvoll und zweckmäßig.
- Finanzierung ist gesichert (EVB, Förderung, Vereinbarung zwischen Vermieter:in und Mehrheit der Mieter:innen).
- keine übermäßige Beeinträchtigung der nicht an den Verbesserungsmaßnahmen beteiligten Mieter:innen

Nützliche Verbesserungen sind beispielsweise:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Leitungen, Zentralheizung, Sanitäranlagen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen wie Lift oder Gegensprechanlage
- schalldämmende Maßnahmen (an Fenstern, Türen, Außenmauern etc.)
- Errichtung eines Fernwärmeanschlusses

Pflicht zur Instandhaltung der Wohnung

Der/die Mieter:in ist verpflichtet, die Wohnung samt Leitungen, Heizung und Sanitäranlagen zu warten und instandzuhalten. Ernste Schäden (z. B. Wasserrohrbruch) in der Wohnung muss der/die Vermieter:in beheben.

Weiters ist der/die Vermieter:in seit dem 1. 1. 2015 (auch bei vorher abgeschlossenen Verträgen) zu Arbeiten verpflichtet, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

Recht zur Veränderung der Wohnung

Unwesentliche Veränderungen (z. B. Ausmalen, Tapezieren) darf der/die Mieter:in ohne Verständigung der GBV durchführen.

Wesentliche Veränderungen sind beispielsweise:

- Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasser-, Gas- und Lichtleitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen
- Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster)
- Telefonanschluss
- Radio- und Fernsehantennen, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist
- öffentlich förderbare Verbesserungen

Wesentliche Veränderungen darf der/die Mieter:in nur nach vorheriger Information der GBV durchführen. Lehnt die GBV nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Verständigung ab, gilt dies als Zustimmung.

Wenn die GBV die Zustimmung innerhalb von zwei Monaten ab Verständigung verweigert, ist zu prüfen, ob sie dazu berechtigt ist.

Die Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Veränderung entspricht dem Stand der Technik.
- Veränderung ist üblich und dient einem wichtigen Interesse des/der Mieter:in.
- Einwandfreie Ausführung ist gewährleistet.
- Veränderung führt zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der GBV oder anderer Mieter:innen oder zu einer Schädigung des Hauses oder zu einer Gefahr für Personen oder Sachen.
- Mieter:in trägt die Kosten.

Sind alle Voraussetzungen gegeben, darf die GBV ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut sie es trotzdem, kann der/die Mieter:in die Zustimmung bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt, handelt es sich aber bei den geplanten Änderungen nicht um die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Gas- oder Lichtleitungen, Heizung, Sanitäranlagen, energiesenkende Maßnahmen, öffentlich förderbare Verbesserungen, Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen, kann die GBV ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der/die Mieter:in verpflichtet, am Ende des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ansonsten hat der/die Mieter:in bei Beendigung des Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen einen Investitionskostenersatzanspruch.

Untervermietung der Wohnung

Die GBV kann den Mietvertrag aufkündigen, wenn:

- der/die Hauptmieter:in die gesamte Wohnung untervermietet
- der/die Hauptmieter:in von dem/der Untermieter:in einen überhöhten Untermietzins verlangt

Eingriffe in die Mietrechte

Duldungspflichten des/der Mieter:in

Der/die Mieter:in hat das Betreten des Mietgegenstandes durch Mitarbeiter:innen bzw. Bevollmächtigte der GBV zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen (z. B. um ernste Schäden zu beheben, um Wärmemesser abzulesen oder bei Aufkündigung, um die Wohnung Interessent:innen zu zeigen). Das Betreten der Wohnung ist, außer bei Gefahr im Verzug (z. B. Wasserrohrbruch), ein bis zwei Wochen vorher anzukündigen.

Der/die Mieter:in hat die vorübergehende Benützung oder sogar Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen, wenn Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus oder die Behebung ernster Schäden im eigenen oder in einem anderen Mietgegenstand durchzuführen sind.

Die vorübergehende Benützung bzw. Veränderung ist zu dulden, wenn dies zur Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes notwendig und auch zumutbar ist.

Entschädigung bei wesentlichen Beeinträchtigungen

Alle Arbeiten, die der/die Mieter:in dulden muss (z. B. Behebung eines Wasserrohrbruches, Fenstertausch), sind möglichst schonungsvoll durchzuführen.

Entstehen wesentliche Beeinträchtigungen, hat der/die Mieter:in einen Anspruch auf angemessene Entschädigung (z. B. Reinigungskosten, Hotelkosten etc.).

Sowohl der Duldungsanspruch als auch der Anspruch auf angemessene Entschädigung kann im Streitfall mit einem Antrag an die Schlichtungsstelle bzw. an das Bezirksgericht entschieden werden.

Abwehr von Störungen

Mieter:innen sind oft mit verschiedenen, von außen einwirkenden Beeinträchtigungen wie beispielsweise Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch oder Licht konfrontiert. Meist gehen die Beeinträchtigungen von dem/der Nachbar:in im selben Haus oder vom Nachbargrundstück aus.

Soweit diese Beeinträchtigungen ortsüblich sind (z. B. das Üben des/der Nachbar:in am Klavier, der Lärm der spielenden Kinder im Hof, Verkehrslärm), muss sie der/die Mieter:in hinnehmen.

Die Unterlassungsklage

Übersteigen die von außen einwirkenden Beeinträchtigungen das ortsübliche Ausmaß, kann der/die dadurch gestörte Mieter:in bei Gericht eine Unterlassungsklage gegen den/die Störer:in einbringen.

Die Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen Beeinträchtigungen ist oft schwierig. So ist beispielsweise das Musizieren am Nachmittag grundsätzlich zulässig, in der Nacht hingegen unzulässig.

Schutz des/der Mieter:in durch den/die Vermieter:in

Der/die Vermieter:in ist verpflichtet, dem/der Mieter:in den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu verschaffen und zu erhalten. Daher muss der/die Vermieter:in den/die Mieter:in auch vor Störungen durch Dritte (z. B. andere Mieter:innen im Haus) schützen. Statt also direkt gegen den/die Störer:in vorzugehen, kann ein:e Mieter:in auch seine:n/ihre:n Vermieter:in in Anspruch nehmen, damit diese:r die Störungen beseitigt.

Mietzinsminderungsanspruch

Kann der/die Mieter:in seine/ihre Wohnung nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen (z. B. Baugebrechen in der Wohnung, ortsunübliche Lärmbeeinträchtigung), ist er/sie berechtigt, seine/ihre Mietzinszahlungen zu reduzieren oder ganz auszusetzen. Unter Mietzins ist der Bruttomietzins (Rückzahlungen der anteiligen WBF und des anteiligen Hypothekarkredites, AfA, EVB, Rücklagen etc.) zuzüglich der Betriebskostenabrechnung und der Umsatzsteuer zu verstehen. Die Höhe der Mietzinsminderung ist abhängig von dem Grad und der Dauer der Unbrauchbarkeit der Wohnung.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung nur dann, 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 damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiteres in jedem Fall eindeutig abschätzbar.

Wenn etwa infolge eines schadhaften Kamins die Wohnung nicht beheizbar ist, so 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 normalerweise nicht beeinflusst.

Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenützbar sind. Ist etwa durch einen Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedrungen, und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 Quadratmeter) einer 120-Quadratmeter-Wohnung überflutet und unbrauchbar, so wird eine Mietzinsminderung von 50 Prozent gerechtfertigt sein.

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 ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, muss er/sie zusätzlich Schadenersatz (z. B. Übernahme der Kosten für ein Hotelzimmer) leisten.

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

Muster – Mietzinsbefreiung



An die gemeinnützige Bauvereinigung

Klagenfurt, am

Betrifft:

(Wohnungsadresse)

Mietzinsminderung gemäß § 1096

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund des Wasserrohrbruches im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich bin im Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung dadurch insofern eingeschränkt, als ich die sanitären Einrichtungen derzeit nicht benützen kann und nicht kochen kann. Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 60 Prozent mindere und nur mehr Euro monatlich überweisen werde.

Freundliche Grüße *)

Anmerkung:

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

Ende des Mietverhältnisses

Beendigung durch Zeitablauf

Befristete Mietverhältnisse enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung ist nicht notwendig. Der/die Vermieter:in kann zum Endigungszeitpunkt 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 die vermietende GBV die Räumungsklage nicht innerhalb von 14 Tagen nach Terminablauf des befristeten Mietvertrages bei Gericht ein, sondern lässt den/die Mieter:in einfach weiterhin in der Wohnung wohnen, dann gilt seit 1. Jänner 2026, dass sich der Mietvertrag einmalig auf fünf Jahre verlängert. Erst wenn der Mietvertrag nach Ablauf dieser 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 „stillschweigenden“ Verlängerung hat der/die Mieter:in jederzeit das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. Wird ein befristeter Vertrag jedoch schriftlich verlängert (bei Anmietung einer Wohnung von einer Bauvereinigung um mindestens fünf Jahre), kann der/die Mieter:in diesen erst nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten kündigen. Sollte jedoch eine andere Kündigungsfrist vereinbart worden sein, so geht eine den Mieter besserstellende (kürzere) Frist der gesetzlichen Kündigungsfrist vor.

Einvernehmliche Beendigung

Die einvernehmliche Beendigung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Dabei vereinbaren der/die Mieter:in und der/die Vermieter:in, 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 hier weder einen Kündigungstermin noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Kündigung

§ 33 des Mietrechtsgesetzes sieht vor, dass der/die Mieter:in sein/ihr Mietverhältnis gegenüber dem/der Vermieter:in – ohne Angabe von Gründen – gerichtlich oder schriftlich (dringend empfohlen: eingeschrieben) aufkündigen kann.

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

Kündigungsfrist und Kündigungstermin

Wenn der/die Vermieter:in und der/die Mieter:in nichts anderes vereinbart haben, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Demnach beträgt die Kündigungsfrist bei einem unbefristeten Mietverhältnis einen Monat. Der gesetzliche Kündigungstermin ist jeweils der Monatsletzte, wobei die schriftliche Kündigung des/der Mieter:in in jedem Fall am letzten Tag des Vormonats bei dem/der Vermieter:in einlangen muss.

Form der Kündigung

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

Die wichtigsten gesetzlichen Kündigungsgründe seitens des/der Vermieter:in sind:

- Nichtbezahlung der Miete: Voraussetzung ist, dass der/die Mieter:in trotz Mahnung mindestens acht Tage im Rückstand ist. Bezahlte der/die Mieter:in den Rückstand bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, kann er/sie nicht erfolgreich gekündigt werden, muss jedoch zusätzlich die entstandenen Kosten des Verfahrens ersetzen (Gerichtsgebühren, Rechtsanwaltskosten usw.).
- erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes: Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird, der/die Mieter:in durch sein/ihr Verhalten den Mitbewohner:innen des Hauses das Zusammenleben verleidet oder sich gegenüber dem/der Vermieter:in oder einer im Haus wohnenden Person strafbar macht.
- 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 (Leerstellung): Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, wenn weder der/die Mieter:in noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfes regelmäßig benützen.

Neben diesen Kündigungsgründen ist bei GBV noch ein weiterer interessant:

In vielen Mietverträgen ist vereinbart, dass ein wichtiger Kündigungsgrund vorliegt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten ab Bezug der geförderten Mietwohnung die bisherige Wohnung aufgegeben wird.

Kündigungsverfahren

Bringt der/die Vermieter:in beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen eine:n Mieter:in ein, muss er/sie einen oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft zunächst aber nur, 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 mit einem RSa-Brief und einer Belehrung zugestellt. Erhebt der/die Mieter:in innerhalb von vier Wochen Einwendungen (die nicht begründet werden müssen), 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 „titelloser Benützung“: Das heißt, dass es keinen aufrechten Mietvertrag gibt, weil nie einer zustande kam oder ein befristeter Mietvertrag durch Zeitablauf endete.

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 (z. B. 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
- der Ersatzanspruch rechtzeitig und formgerecht geltend gemacht wird

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend folgende Aufwendungen:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, 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 schadhaften 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 die GBV häufig, dass sich der/die Vermieter: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 (bzw., sofern dies 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/der Vermieter:in unter Vorlage der Rechnungen schriftlich und rechtzeitig geltend gemacht werden. Rechtzeitig heißt:

- Bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages ist dies spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung.
- Bei der Aufkündigung durch den/die Mieter:in ist dies spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Bauvereinigung. 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 ist dies 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. Wird dagegen verstoßen, verfällt der Ersatzanspruch! Der Ersatzanspruch muss zudem unbedingt schriftlich geltend gemacht werden.

Bei Investitionen, die ab dem 1. 3. 1991 vorgenommen wurden, müssen außerdem gleichzeitig die entsprechenden Rechnungen vorgelegt werden.

Für Investitionen, die vor dem 1. 3. 1991 durchgeführt wurden, stellt die Vorlage von Rechnungen keine Anspruchsvoraussetzung dar. Ausnahme: Bei geförderten Investitionen müssen auch dann Rechnungen vorgelegt werden, wenn die Arbeiten vor dem 1. 3. 1991 erfolgen.

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, 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, die vor dem 1. 3. 1991, aber nach dem 1. 1. 1982 getätigt wurden

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



Bei einer Investition, die mit einem Wohnungsverbesserungskredit – Laufzeit zehn Jahre – finanziert wurde, beträgt die Abschreibung zehn Prozent pro Jahr.

Investitionen, die ab dem 1. 3. 1991 getätigt wurden

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



Bei einer Investition, die mit einem Wohnungsverbesserungskredit – Laufzeit fünf Jahre – finanziert wurde, beträgt die Abschreibung 20 Prozent pro Jahr.

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die GBV dem/der Mieter:in grundsätzlich die von ihm/ihr geleisteten Finanzierungsbeiträge (Grund- und Baukostenbeiträge) unter Berücksichtigung der Verwohnung wieder zurückzahlen. Die GBV zieht vom zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag häufig Mietzinsrückstände des/der Mieter:in bzw. Schadenersatzforderungen, die sie gegen den/die Mieter:in hat, ab. Der/die Mieter:in kann die Zurückzahlung des Finanzierungsbeitrages bzw. die Nachzahlung eines zu Unrecht einbehaltenen Betrages bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht einfordern.

Die GBV hat keine Rückzahlung zu leisten, wenn:

- die baubehördliche Benützungsbewilligung für das Haus vor dem 1. 1. 1955 erteilt wurde
- das Haus mindestens 100 Jahre alt ist

Höhe der Rückzahlung

Rechtslage bis 31. 12. 2000

Bis 31. 12. 2000 wurden die von dem/der Mieter:in geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge um zwei Prozent pro Jahr abgewertet und dann unter bestimmten Voraussetzungen mit dem Verbraucherpreisindex aufgewertet.

Rechtslage ab 1. 1. 2001

Seit dem 1. 1. 2001 sind die von dem/der Mieter:in geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge um ein Prozent pro Jahr abzuschreiben, wenn das Haus erstmals nach dem 30. 6. 2000 bezogen wurde. Eine Aufwertung findet nicht statt.

Die Abschreibung wird in beiden Fällen ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen des Hauses ab diesem Zeitpunkt gerechnet.

Der Rückzahlungsbetrag ist binnen acht Wochen nach Räumung der Wohnung an den/die ausscheidende:n Mieter:in auszus zahlen.

Von einem/einer Nachfolgemmieter:in darf die GBV dann den Betrag verlangen, den sie dem/der Ausziehenden zurückbezahlt hat.

Diese neue Regelung gilt jedenfalls für alle ab dem 1. 7. 2000 erstmalig bezogenen Häuser.

Sonderregelung

Eine Sonderregelung gilt, wenn:

- das Haus erstmals vor dem 1. 7. 2000 bezogen wurde und
- der/die Mieter:in nach dem 31. 12. 2000 auszieht

In diesem Fall muss die GBV per 31. 12. 2000 eine Zwischenbilanz gemäß der alten Rechtslage erstellen. Dabei muss sie unabhängig vom Weiterbestehen des Mietverhältnisses dessen Auflösung zum 31. 12. 2000 fiktiv annehmen. Die GBV muss einen fiktiven Rückzahlungsanspruch nach der alten Rechtslage ermitteln.

Der ursprüngliche, beim Erstbezug geleistete Grund- und Baukostenbeitrag ist zunächst um zwei Prozent pro Jahr abzuschreiben und dann um die Inflationsrate aufzuwerten. Der so zum Stichtag 31. 12. 2000 errechnete Betrag wird ab dem 1. 1. 2001 nach der neuen Rechtslage um ein Prozent pro Jahr vermindert.



Laut dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz dürfen die GBV für Bauvorhaben, deren Förderung nach dem 1. 1. 2001 beantragt und vom Wohnbauförderungsbeirat empfohlen wurde, von den Mieter:innen keinen Baukostenbeitrag mehr einheben. Weiterhin berechtigt sind die GBV zur Einhebung von Grundkostenbeiträgen.

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 von 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/stadtservice/wohnen-mieten/schlichtungsstelle-fuer-miet-und-wohnrechtsangelegenheiten

Klagenfurt Wohnen

Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463 537-3320
wohnen@klagenfurt.at | www.klagenfurt-wohnen.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/unternehmen/vks

Kärntner Siedlungswerk

Gemeinnützige GmbH

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

Kärntnerland

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, reg. Genossenschaft 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. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

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
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWF	Wohnhauswiederaufbaufonds

Notizen

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: © shefkate – stock.adobe.com

Fotos: AK Kärnten/Helge Bauer

Grafik: Werk1 Werbegraphik GmbH, www.werk1.at

Druck: AK Poststelle

Stand: August 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