

WOHNRECHT

FÜR MIETER VON GENOSSEN-
SCHAFTSWOHNUNGEN



LAND  KÄRNTEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

AK
KÄRNTEN



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 VON GENOSSEN-
SCHAFTSWOHNUNGEN

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

Inhalt

Vergabebestimmungen	6
Wohnungsweitergabe	7
Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	15
Abschluss des Mietvertrages	16
Anfangskosten	20
Aufteilung der Kosten	25
Laufendes Entgelt (Mietzins)	23
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)	29
Betriebskosten	32
Überprüfung des Entgelts (Mietzinses)	34
Rechte und Pflichten der Mieter	36
Eingriffe in die Mietrechte	42
Ende des Mietverhältnisses	46
Investitionskostenersatz	50
Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags	53
Anhang	55

Vergabebestimmungen

Vergabebestimmungen nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Grundsätzlich kann eine Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ihre Wohnungen an jeden Interessenten 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 seiner 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 die 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 bisherige Mieter aus der Wohnung aus, kann er seine Mietrechte an nahe Angehörige abtreten. Und zwar ohne Zustimmung des Vermieters und sogar gegen dessen Willen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Eine Abtretung ist nur an Ehegatten (nicht an Lebensgefährten!) und Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern, usw.), Adoptivkinder und Geschwister möglich, nicht aber an andere Verwandte (z.B. nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Nefte, Onkel, Tante).
- Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten zwei Jahre (Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre) vor dem Auszug des bisherigen Mieters mit diesem im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben. Es reicht aber auch eine kürzere Frist, wenn der bisherige Mieter und der Eintrittsberechtigte die Wohnung gemeinsam bezogen haben und seither dort gewohnt haben. Bei Ehegatten 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 bisherige Mieter muss nachweisbar die Wohnung tatsächlich verlassen.

Liegen alle diese Voraussetzungen vor, gehen die Mietrechte auf den neuen Mieter über, sobald sich der bisherige Mieter mit dem Eintretenden auf den Mietrechtsübergang geeinigt hat. Obwohl der Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht notwendig ist und der Vermieter auch nicht den eintrittsberechtigten Nachfolgemietler ablehnen kann, ist die Mitteilung an den Vermieter dennoch zweckmäßig und im Gesetz vorgeschrieben. Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen und vom eintretenden Mieter 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*) bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter**), die mit mir seit im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 Abs. 2 MRG per 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“ „Nutzungsberechtigter“ zu schreiben.

**) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer eintrittsberechtigt ist.

***) Hier hat der bisherige Mieter oder Nutzungsberechtigte zu unterschreiben.

****) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer der bisherige Mieter oder Nutzungsberechtigte war.

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



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

Mietrechtseintritt im Todesfall

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

- Es gibt einen Eintrittsberechtigten. Eintrittsberechtigt sind der Ehegatte, die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern usw.), Adoptivkinder und Geschwister, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem bisherigen Mieter im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Eintrittsberechtigt ist auch der Lebensgefährte, wenn er mindestens die letzten drei Jahre vor dem Tod des Mieters mit diesem eine eheähnliche Haushaltsgemeinschaft geführt hat oder mit diesem die Wohnung gemeinsam bezogen hat.
- Der Eintrittsberechtigte hat ein dringendes Wohnbedürfnis. Es darf keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn vorhanden sein.

Eine Mitteilung an den Vermieter, dass der Hauptmieter gestorben ist und man in die Mietrechte eingetreten ist, ist zwar nicht Voraussetzung, dass die Mietrechte übergehen, dennoch ist die Mitteilung an den Vermieter 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 nach dem, wer bisher Mieter oder Nutzungsberechtigter war.

**) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieterin“ „Nutzungsberechtigte/r“ bzw. statt „Mietrechte“ „Nutzungsrechte“ zu schreiben.

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

Treffen diese Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner 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 die Person, die als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird. Wenn ein Eintrittsberechtigter die Mietrechte nicht fortsetzen will, muss er dies dem Vermieter binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters bekannt geben.

zB

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 keiner der Eintrittsberechtigten dem Vermieter bekannt gibt, dass er nicht eintreten will.

Mietzins bei Mietrechtsabtretung bzw. Mietrechtseintritt

Unveränderter Mietzins

Treten Ehegatten, Lebensgefährten oder minderjährige Kinder in den Mietvertrag ein, kann der Vermieter den Mietzins nicht erhöhen. Sobald die Kinder nach dem Mietrechtseintritt volljährig werden, kann jedoch der Mietzins erhöht werden.

Erhöhter Mietzins

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

Wohnungstausch

Hauptmieter von Wohnungen innerhalb derselben Gemeinde können unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters 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.
- Dem Vermieter kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden.
- Gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

Der beabsichtigte Wohnungstausch muss beiden Vermietern bekannt gegeben werden und es muss um Zustimmung ersucht werden. Wenn ein Vermieter die Zustimmung zum Wohnungstausch nicht erteilt, obwohl alle Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag des Mieters die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht und ersetzt gegebenenfalls die Zustimmung des Vermieters.

Beim Wohnungstausch tritt der neue Mieter in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters 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 oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten und bei Genossenschaften nur eingeschränkt. Die jeweiligen Tauschpartner 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 Ehepartner gemietet war, in Zukunft vom anderen (Ex-)Ehegatten benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass dieser in das Mietrechtsverhältnis eintritt.

Waren bisher beide Ehepartner gemeinsam Mieter, so kann auch die Übertragung an nunmehr nur einen (Ex-)Ehegatten ausgesprochen werden.

Auch wenn die Auflösung der Ehe einvernehmlich erfolgt und sich die (Ex-)Ehepartner einig sind, wer von ihnen die Wohnung weiter benützen soll, muss ein entsprechender Antrag bei Gericht gestellt werden, um die Übertragung der Mietrechte eines (Ex-)Ehepartners auf den jeweils anderen 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 nur bei Dienstwohnungen. Hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des Dienstgebers erfolgen, wenn wesentliche Interessen des Dienstgebers dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich oder als Teil des Arbeitslohnes zur Verfügung gestellt wird.

Mietrecht und Lebensgefährten

Wenn Lebensgefährten gemeinsam 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 ausziehende Partner an Ausgleichszahlung, wenn er 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 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 Ausziehende nicht mehr (Mit-)Mieter ist. Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt, trotz des Auszugs, weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter bestehen. Die ehemaligen Lebensgefährten sollten daher unbedingt mit dem Vermieter eine entsprechende „Dreiparteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner der GBV nur mehr einer der ehemaligen Lebensgefährten ist.

Ist eine Einigung zwischen dem Vermieter und den beiden Mitmietern nicht möglich, sollten die beiden Ex-Lebensgefährten zumindest folgendes vereinbaren. Der Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner Mietrechte und gibt dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller das Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Der in der Wohnung Verbleibende erklärt, den Ausziehenden hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Lautet der Mietvertrag nur auf einen der beiden Lebensgefährten, hat der andere Lebensgefährte im Falle der Auflösung der Lebensgemeinschaft kein Recht auf (Weiter-)Benützung der Wohnung. Der im Mietvertrag als Mieter angeführte

Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Das BTVG ist nur auf Verträge anzuwenden, die nach dem 1.1.1997 abgeschlossen wurden und bei Bauvorhaben, deren Baubeginn nach dem 30.11.1996 der Baubehörde angezeigt wurde.

Das BTVG schreibt vor, dass der Erwerber (Mieter oder Käufer) einer Wohnung, der vor Fertigstellung einer neu zu errichtenden Wohnung oder vor Fertigstellung einer umfassend sanierten Wohnung mehr als € 150 pro Quadratmeter bezahlen muss, durch einen schriftlichen Bauträgervertrag ausreichend abzusichern ist, damit er im Fall des Konkurses des Bauträgers während der Bauphase seine Zahlungen nicht verliert. Die Art des Sicherungsmittels (z.B. Bürgschaft, Garantie) ist im Vertrag anzuführen.

Weiters hat der Bauträger laut BTVG im Vertrag den spätesten Übergabetermin für die Wohnung anzugeben und dem Erwerber genaue Pläne und Baubeschreibungen zu übergeben.

Abschluss Des Mietvertrages

Vorvertrag oder Anwartschaftsvertrag

Bei im Bau befindlichen Wohnungen, schließt die GBV mit dem Wohnungsinteressenten vor Abschluss des eigentlichen Mietvertrages einen Vorvertrag (Anwartschaftsvertrag) ab.

Im Vorvertrag verpflichtet sich die GBV, dem Interessenten eine bestimmte Wohnung zu vermieten. Der 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 wie auch die laufende Miete, von den tatsächlichen Baukosten abhängt und während des Baues die tatsächlichen Baukosten nur abgeschätzt werden können, werden im Vorvertrag der Finanzierungsbeitrag und das laufende Entgelt (Miete) auch nur in vorläufiger Höhe bekannt gegeben.

Wurde das Grundstück nicht von der GBV gekauft, sondern im Rahmen eines Baurechts von der Gemeinde oder einem anderen Grundeigentümer 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.

Aber auch Fragen im Zusammenhang mit Sonderwünschen und Sonderausstattungen sollten im Vorvertrag geregelt werden: Bis zu welchem Termin müssen Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung bekannt gegeben 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 Professionisten mit der Durchführung der Sonderausstattungen beauftragt werden dürfen. Erfahrungen zeigen, dass in solchen Fällen die Professionisten die Sonderleistungen (z.B. Parkettböden statt der Teppichboden-Grundausstattung) zu sehr hohen Preisen anbieten. Daher sollte der Wohnungsinteressent Preisvergleiche anstellen. Eventuell die Wohnung mit Grundausstattung nehmen und die individuellen Sonderwünsche erst nachträglich 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 Aufwandsersatz. 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 Unternehmer 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 Konsument vom Vertrag zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konsument erkennen kann, dass der erwartete Umstand nicht eintritt und er vom Unternehmer 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 Konsument seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat. Die schriftliche Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche abzuschicken. Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt zu laufen, wenn der Konsument eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein 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.

Bauvertragsgesetz (BTVG)

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

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche. Wird der Käufer nicht schriftlich über sein Rücktrittsrecht belehrt und wird ihm keine Kopie seiner Vertragserklärung übergeben, erlischt das Rücktrittsrecht einen Monat nach Abgabe der Vertragserklärung.

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

Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Käufer vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Wenn der Käufer keine Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält, endet die Rücktrittsfrist einen Monat nachdem er vom Unterbleiben der Wohnbauförderung erfahren hat.

Mietvertrag (Nutzungsvertrag)

Alle Mietverträge enthalten folgende Grundbestandteile:

Mietvertragspartner

Am Beginn eines Mietvertrags steht üblicherweise, wer Vermieter und wer Mieter ist. Wenn die GBV zustimmt, können auch mehrere Personen Mieter 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 Mieter 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 Mietern 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, ist 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 Mietern 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 Mietern 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 Vermieter oder den Vormieter 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 demjenigen, der ablöst als auch von demjenigen, der die Ablösesumme erhält, unterschrieben werden. Die Beiziehung von „Zeugen“ ist empfehlenswert.

Berechtigte Investitionsablösen (Investitionersatz)

Ablösezahlungen an den Vermieter

Eine GBV kann sich ihre eigenen Investitionen bzw. den an den Vormieter bezahlten Investitionskostenersatz nicht vom (Nach-)Mieter ablösen lassen.

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

Ablösezahlungen an den Vormieter

Stimmt die GBV zu, kann der ausziehende Mieter mit dem Nachmieter eine Ablösevereinbarung über allfällige Investitionen treffen. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der Vormieter in der Wohnung lässt, ist zulässig. Dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel. 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 und eine Inventarliste, die Sie vom Vermieter/Vormieter 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 ausziehende Mieter vom neuen Mieter nicht ablösen lassen.

Rückforderung verbotener Ablösen

Verbotene Ablösen können binnen 10 Jahren ab Zahlung bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht zurückgefordert werden.

Vergebührungskosten

Schriftliche Mietverträge unterliegen der Gebührenpflicht; davon ausgenommen sind Mietverträge über Wohnungen. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner, also der Vermieter und der Mieter Gebührenschuldner. In der Praxis verpflichtet sich aber meist der Mieter die Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages zu bezahlen. Die Gebühr ist vom Vermieter selbst zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen.

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 kann. Von dieser Aufteilung kann aber abgewichen werden, wenn sich alle Mieter 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 Mieters 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 Vermieters an den leerstehenden Objekten fallen aber nicht unter diese Regelung. Nimmt der Mieter bauliche Veränderungen außerhalb des Mietgegenstandes vor (z.B. Anbau eines Wintergartens), so erhöht sich der von ihm 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 1300 Quadratmeter. Die Wohnung des Mieters Huber in diesem Haus hat 70 Quadratmeter. Der vom Mieter Huber zu tragende Kostenanteil beträgt 5,38 Prozent ($70 : 1300 \times 100 = 5,38$).

Abweichende Aufteilungsschlüssel

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

- Seit 1.1.1994 besteht die Möglichkeit, die Kosten wie bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Mietgegenstände aufzuteilen. Bei der Ermittlung des Nutzwerts 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 mit der GBV abzuändern. Das kann für alle Betriebskosten oder auch nur für einzelne Betriebskostenarten oder Kosten von Gemeinschaftsanlagen erfolgen.
- Verursacht der Mieter eines Geschäftslokals (Gasthaus, Wäscherei etc.) unverhältnismäßig hohe Betriebskosten (Wasser, Müll etc.), kann jeder einzelne Mieter die Mehrbelastung durch den anderen Mieter bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht zurückfordern. Für Mieter in Erdgeschosslagen besteht auch die Möglichkeit, mittels 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 Vermieter und mindestens zwei Dritteln der Mieter. 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 der Arbeiterkammer Kärnten „Betriebskosten“.

Laufendes Entgelt (Mietzins)

GBV dürfen von den Mietern 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 Entgelts ist davon abhängig

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

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 Mietern 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, jeden einzelnen Mieter 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 Mieter 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, 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 einsetzen. Setzt die GBV Eigenkapital zur Finanzierung der Grundkosten ein, so darf sie von ihren Mietern nur eine Verzinsung und keine Tilgung verlangen. Überdies wird ei Bezug auch kein Grundkostenbeitrag verlangt.

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

Die GBV darf für ihre Eigenmittel mindestens 3,5 Prozent und maximal fünf Prozent verlangen.

3. Bauzins

Die Mieter müssen einen Bauzins bezahlen, wenn die GBV das Baugrundstück nicht kauft, sondern vom Grundstückseigentümer (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 28).

5. Verwaltungskosten

Zur Deckung der Verwaltungskosten darf die GBV pro Mietwohnung und Jahr seit 1.4.2020 maximal einen Betrag in Höhe von € 238,20 exklusive Umsatzsteuer von den Mietern einheben.

6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen
Siehe dazu die Broschüre der Arbeiterkammer Kärnten „Betriebskosten“.

7. Rücklagen

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

Die Rücklagen 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 10 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 nach frühestens insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum haben, kann statt von den tatsächlichen Herstellungskosten von einem Fixpreis (pauschalierte Herstellungskosten) ausgegangen werden.

Der Mieter 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 Mietern unter gewissen Voraussetzungen ein höheres Entgelt als von den Altmietern verlangt werden (Wiedervermietungsentgelt):

- Neuvermietung älterer Wohnungen
- Mietrechtseintritt durch nicht privilegierte nahe Angehörige (z.B. Geschwister oder großjährige Kinder, Enkel)

Bei Überlassung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B des Mietrechtsgesetzes kann vom „Kostendeckungsprinzip“ abgegangen werden. In diesen Fällen kann ab 1.4.2020 ein „Sockelbetrag“ in Höhe von € 1,87 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 23 Jahre alte Wohnung durch nicht privilegierte nahe Angehörige

Mietzins netto € 277,68 (1,87 + 1,69 = 3,56 x 78)
zuzüglich ev. 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 vom Vermieter dem Mieter 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 jährlich moderate Steigerung lt. untenstehender Tabelle wurde eingeführt. Ab 1.4.2018 gelten folgende EVB-Stufen (Vergleich zum System alt):

Jahr nach Bezug	Euro/m ² und Monat	
	EVB „alt“ 8/2016	EVB gem. WGG-Nov. 2015; ab 1.4.2020
1	0,43	0,53
2	0,43	0,53
3	0,43	0,53
4	0,43	0,53
5	0,43	0,53
6	0,43	0,60
7	0,43	0,66
8	0,43	0,73
9	0,43	0,79
10	0,43	0,85
11	1,14	0,92
12	1,14	0,98
13	1,14	1,05
14	1,14	1,11
15	1,14	1,17
16	1,14	1,24
17	1,14	1,30
18	1,14	1,37
19	1,14	1,43
20	1,14	1,49
21	1,71	1,56
22	1,71	1,62
23	1,71	1,69
24	1,71	1,75
25	1,71	1,81
26	1,71	1,88
27	1,71	1,94
28	1,71	2,01
29	1,71	2,07
30ff	1,71	2,13

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von derzeit € 0,53 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 € 2,13 nicht übersteigen.

Die mit Juli 2016 eingeführten Grundbeträge von € 0,50 bzw. € 2,00 gelten wertgesichert. Ändert sich der Verbraucherpreisindex 2010 um mehr als fünf Prozent, so ändert sich in diesem Ausmaß auch der EVB.

Verwendet die Bauvereinigung die von den Mietern 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 Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten entrichteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (§ 1000 ABGB) zurückzuerstatten.

Betriebskosten

Betriebskostenkatalog

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die die GBV dem Mieter 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 der Arbeiterkammer Kärnten „Betriebskosten“.

Verwaltungskosten

Zur Deckung der Verwaltungskosten darf die GBV pro Mietwohnung und Jahr ab 1.4.2019 maximal einen Betrag in Höhe von € 234,60 exklusive Umsatzsteuer von den Mietern 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 vom Mieter nicht zu bezahlen.

Betriebskostenabrechnung

Ist der Mieter einer GBV der Meinung, dass die Betriebskostenabrechnung nicht korrekt ist, muss er binnen sechs Monaten begründete Einwendungen gegen die Abrechnung erheben. Tut er 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 Mieter bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen.

Überprüfung des Entgelts (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 einzelnen Mieter in Form einer überprüfbaren Endabrechnung schriftlich bekannt geben. 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 weiter.
- Zinssatzvereinbarung 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

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 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 zählen auch die erstmalige Herstellung eines Klosetts im Inneren, einer zeitgemäßen Badegelegenheit oder ebensolcher Wärmeversorgung. Weiters zählen dazu auch Maßnahmen, welche 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 Mieter obliegen. Überdies obliegen der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen 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 Verfließung) 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 dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen, erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter 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 Energieverbrauchs,
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs 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 vom Vermieter zu tragen.

Kommt eine GBV ihrer Erhaltungspflicht nicht nach, kann jeder einzelne Mieter die Durchführung der Erhaltungsarbeiten durchsetzen. Lediglich Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs 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 durchgesetzt werden. Ein entsprechender Antrag ist an die Schlichtungsstelle bzw. 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 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 10 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 jeder einzelne Mieter beantragen, dass eine andere GBV oder die Gemeinde die Erhaltungsarbeiten durchführt (Zwangsverwaltung).

Einstweilige Verfügung (EV)

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten kann jeder einzelne Mieter bei Gericht die Erlassung einer EV beantragen. So kann insbesondere bei Personengefahr 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 und Mehrheit der Mieter)
- Keine übermäßige Beeinträchtigung der nicht an den Verbesserungsmaßnahmen beteiligten Mieter

Nützliche Verbesserungen sind beispielsweise:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Leitungen, Zentralheizung, Sanitäreanlagen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen wie Lift oder Gegensprechanlage
- Schalldämmende Maßnahmen (an Fenster, Türen, Außenmauern, etc.)
- Errichtung eines Fernwärmeanschlusses

Pflicht zur Instandhaltung der Wohnung

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

Weiters ist der Vermieter seit 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 Mieter 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 Mieter nur nach vorheriger Information der GBV durchführen. Lehnt die GBV die Zustimmung 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 Mieters
- einwandfreie Ausführung ist gewährleistet
- Veränderung führt zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der GBV oder anderer Mieter oder zu einer Schädigung des Hauses oder zu einer Gefahr für Personen oder Sachen
- Mieter trägt die Kosten

Sind alle Voraussetzungen gegeben, darf die GBV ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut sie es trotzdem, kann der Mieter 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-, Lichtleitungen, Heizung, Sanitäranlagen, energie-senkende Maßnahmen, öffentlich förderbare Verbesserungen, Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen, kann die GBV ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter verpflichtet am Ende des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ansonsten hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses unter bestimmten Voraussetzungen einen Investitionskostenersatzanspruch.

Untervermietung der Wohnung

Die GBV kann den Mietvertrag aufkündigen, wenn:

- der Hauptmieter die gesamte Wohnung untervermietet;
- der Hauptmieter vom Untermieter einen überhöhten Untermietzins verlangt.

Eingriffe in die Mietrechte

Duldungspflichten des Mieters

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstands durch Mitarbeiter 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 Interessenten zu zeigen). Das Betreten der Wohnung ist, außer bei Gefahr im Verzug (z.B. Wasserrohrbruch), ein bis zwei Wochen vorher anzukündigen.

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung oder sogar Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen, wenn Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus oder die Behebung ernster Schäden im eigenen oder 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 Mieter dulden muss (z.B. Behebung eines Wasserrohrbruches, Fenstertausch) sind möglichst schonungsvoll durchzuführen.

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

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

Abwehr von Störungen

Mieter sind oft mit verschiedensten, von außen einwirkenden Beeinträchtigungen wie beispielsweise Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch oder Licht konfrontiert. Meist gehen die Beeinträchtigungen vom Nachbarn im selben Haus oder vom Nachbargrundstück aus. Soweit

diese Beeinträchtigungen ortsüblich sind (z.B. das Üben des Nachbarn am Klavier, der Lärm der spielenden Kinder im Hof, Verkehrslärm), muss sie der Mieter hinnehmen.

Die Unterlassungsklage

Übersteigen die von außen einwirkenden Beeinträchtigungen das ortsübliche Ausmaß, kann der dadurch gestörte Mieter bei Gericht eine Unterlassungsklage gegen den Störer 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 Mieters durch den Vermieter

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

Mietzinsminderungsanspruch

Kann der Mieter seine Wohnung nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen (z.B. Baugebrechen in der Wohnung; ortsunübliche Lärmbeeinträchtigung), ist er berechtigt seine 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 Betriebskostenkonto-Vorschreibung und der Umsatzsteuer zu verstehen. Die Höhe der Mietzinsminderung ist abhängig vom Grad und der Dauer der Unbrauchbarkeit der Wohnung.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung nur dann, wenn:

- der Mieter die Umstände, die den Gebrauch der Wohnung hindern, akzeptiert;
- der Mieter trotz und nach Kenntnis der Mietzinsbefreiungsgründe vorbehaltlos einen bestimmten Mietzins vereinbart;
- der Mieter die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt hat;
- der Mieter den Vermieter 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 unbenützt 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 Mieter auch als Druckmittel verwenden, wenn der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt. Trifft den Vermieter ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, muss er zusätzlich Schadenersatz (z.B. Übernahme der Kosten für ein Hotelzimmer) leisten.

Wenn man als Mieter das Recht auf Mietzinsbefreiung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich, dies dem Vermieter 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 und nicht kochen kann. Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 60 Prozent mindere und nur mehr € monatlich überweisen werde.

Freundliche Grüße *)

Anmerkung:

*) Unterschrift des Mieters/der Mieter

Ende des Mietverhältnisses

Beendigung durch Zeitablauf

Befristete Mietverhältnisse enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung ist nicht notwendig. Der Vermieter kann zum Endigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen. Zieht der Mieter nicht termingerecht aus, kann der Vermieter die Übergabe der Wohnung mit einer Räumungsklage durchsetzen.

Bringt der Vermieter die Räumungsklage nicht innerhalb von 14 Tagen nach Terminablauf des befristeten Mietvertrages bei Gericht ein, sondern lässt er den Mieter einfach weiterhin in der Wohnung wohnen, dann gilt seit 1. Oktober 2006 der Mietvertrag einmalig als auf 3 Jahre verlängert (bisher war im Gesetz vorgesehen, dass sich der Mietvertrag dann sofort in einen unbefristeten Mietvertrag umwandelt). Erst wenn der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei 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 Mieter genießt dann wieder Kündigungsschutz.

Während der dreijährigen Verlängerung hat der Mieter jederzeit das Recht, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. In dieser Zeit kann auch schriftlich eine ausdrückliche Verlängerung – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – vereinbart werden. Sollte vertraglich jedoch eine andere Kündigungsfrist vereinbart worden sein, so geht diese der gesetzlichen Kündigungsfrist vor.

Einvernehmliche Beendigung

Die einvernehmliche Beendigung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Dabei vereinbaren der Mieter und der Vermieter, 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 Mieter zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, der Vermieter akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

Vorzeitige Vertragsauflösung durch den Mieter

Mit sofortiger Wirkung kann der Mieter den Mietvertrag durch Aufklärungserklärung einseitig beenden, wenn:

- die Wohnung unbrauchbar übergeben wurde;
- die Wohnung während der Mietvertragsdauer ohne Verschulden des Mieters unbrauchbar wurde;
- die Wohnung gesundheitsschädlich ist.

Der Mieter muss hier weder einen Kündigungstermin noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Kündigung

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

Der Vermieter 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.

Kündigungsfrist und Kündigungstermin

Wenn der Vermieter und der Mieter 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 Mieters in jedem Fall am letzten Tag des Vormonats beim Vermieter einlangen muss.

Form der Kündigung

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

Die wichtigsten gesetzlichen Kündigungsgründe seitens des Vermieters sind:

- Nichtbezahlung der Miete: Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens acht Tage im Rückstand ist. Bezahlte der Mieter den Rückstand bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, kann er nicht erfolgreich gekündigt werden, muss jedoch zusätzlich die entstandenen Kosten des Verfahrens ersetzen (Gerichtsgebühren, Rechtsanwaltskosten usw.).
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands: Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird. Wenn der Mieter durch sein Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person strafbar macht.
- Gänzliche Weitergabe des Mietgegenstands
- Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt (auch bei teilweiser Untervermietung)
- Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen
- Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung): Dieser Kündigungsgrund ist gegeben, wenn weder der Mieter noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs 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 Vermieter beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen Mieter ein, muss er ein 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 Mieter mittels RSa-Brief und einer Belehrung zugestellt. Erhebt der Mieter innerhalb von vier Wochen Einwendungen (die nicht begründet werden müssen), wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt. In dieser muss der Vermieter beweisen, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der Mieter aber keine oder nicht fristgerechte Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam. Der Mieter 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 Vermieter das Vorliegen der Klagsgründe beweisen muss.

Räumungsaufschub

Ein Mieter kann bei Räumungs- wie auch bei Kündigungsverfahren, die er 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 Mieter während der Mietvertragsdauer in die Wohnung investiert, besteht dafür am Ende des Mietverhältnisses der Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn:

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

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend 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 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 Mieters gegenüber dem Vermieter 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 Vormieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt, um abzuklären, ob dieser bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten („Möbelablöse“). Wesentlich ist aber, dass der neue Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt (bzw. sofern dies der Vermieter 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 beim Vermieter 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.
- Bei der Aufkündigung durch den Mieter 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 Vermieter.
- Bei der Aufkündigung oder Räumungsklage durch den Vermieter 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 außerdem 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, ist die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung. Ausnahme: bei geförderten Investitionen müssen auch dann Rechnungen vorgelegt werden, wenn die Arbeiten vor dem 1. 3. 1991 erfolgten.

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

Der Verlust des Investitionersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der Mieter 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.

zB | 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.

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

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die GBV dem Mieter grundsätzlich die von ihm geleisteten Finanzierungsbeiträge (Grund- und Baukostenbeiträge) unter Berücksichtigung der Verwohung wieder zurückzahlen. Die GBV zieht vom zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag häufig Mietzinsrückstände des Mieters bzw. Schadenersatzforderungen, die sie gegen den Mieter hat, ab. Der Mieter 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 hundert Jahre alt ist.

Höhe der Rückzahlung

Rechtslage bis 31.12.2000

Bis 31.12.2000 wurden die vom Mieter 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 1.1.2001 sind die vom Mieter 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 ausscheidenden Mieter auszuführen.

Von einem Nachfolgemmieter darf die GBV dann den Betrag verlangen, den sie dem 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 Mieter 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 Mietern keinen Baukostenbeitrag mehr einheben. Weiterhin berechtigt sind die GBV zur Einhebung von Grundkostenbeiträgen.

Anhang

AK-Beratung

Miet- und Wohnrecht

Arbeiterkammer Klagenfurt | Bahnhofplatz 3
Mo und Mi 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
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 050195-2003
kaernten@mietervereinigung.at | www.mietervereinigung.at

Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten

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

Wohnservice Magistrat Klagenfurt

Paulitschgasse 13 | 9020 Klagenfurt | Tel. 0463/537-3308
wohnservice@klagenfurt.at | www.ivk.at

Amt der Kärntner Landesregierung

Wohnbauförderung

Mießtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 050 536/31002
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 0463/216260
office@lwbk.at | www.lwbk.at

Neue Heimat

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.mbh

Ferdinand-Seeland-Straße 27 | 9022 Klagenfurt | Telefon 0463/216260
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

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft für Kärnten, e.Gen.m.b.H.

Kinoplatz 6/1 | 9020 Klagenfurt | Telefon 0463/319918
wohnbau@fortschritt.at | www.fortschritt.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 Treibacher Siedlung GmbH

St.-Stefaner-Weg 21 | 9330 Althofen | Telefon 04262/36340
office@treibacher-siedlung.at | www.gts-wohnbau.at

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der KELAG GmbH

Arnulfplatz 2 | 9021 Klagenfurt | Telefon 0463/5250
martina.janesch@wohnbaugruppe.at | www.wohnbau.kelag.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 Richterinnen und Richter 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: © contrastwerkstatt – stock.adobe.com

Fotos: Jost&Bayer

Grafik: Werk1 Werbegraphik GmbH

Druck: Gerin Druck GmbH

Stand: Mai 2020

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@akkttn.at
kaernten.arbeiterkammer.at