

# Mietrecht

Mag. Michael Tschamer

17. Sept. 2024, 09:15 Uhr  
Hotel Sandwirth

**Mag. Michael Tschamer**

Miet- und Wohnrecht  
Arbeiterkammer Kärnten

Kontakt:  
mietrecht@akktn.at  
050 477-2001



# Rechtsgrundlagen des österreichischen Mietrechts

- MRG – Mietrechtsgesetz
- WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
- ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
- WEG - Wohnungseigentumsgesetz
- KSchG – Konsumentenschutzgesetz

# Anwendung MRG

- Vollanwendung:
  - Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 01.07.1953 errichtet wurden und mehr als zwei selbstständige Wohnungen haben
  - vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 09.05.1945 errichtet wurden
  - Wohnungen in gefördert errichteten Gebäuden
- Teilanwendung:
  - Mietwohnungen in Gebäuden, die nach dem 30.06.1953 errichtet wurden und mehr als zwei selbstständige Wohnungen haben
  - vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die nach dem 08.05.1945 errichtet wurden
  - nachträgliche Zu-, Aus- und Aufbauten (z.B. Dachbodenausbau)
- keine Anwendung des MRG:
  - Heime (z.B. Studenten-, Schüler-, Seniorenheime)
  - Dienstwohnungen
  - Ferienwohnungen
  - Ein- und Zweiobjekthäuser
  - ...

# Mietvertrag

- keine Formerfordernisse (mündlich oder schriftlich)
- wesentliche Voraussetzung ist die Einigung über
  - Mietgegenstand und
  - Mietzins
- Laufzeit:
  - **befristeter Mietvertrag**  
Mindestvertragsdauer 3 Jahre und  
vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für den Mieter  
(bei Voll- und Teilanwendung MRG)
  - **unbefristeter Mietvertrag**

Da kein allgemeines Rücktrittsrecht bei Mietverträgen besteht, sollte der Vertrag zuerst genau gelesen werden, bevor dieser unterschrieben wird!

# Mietzins

- Mietzinshöhe:
  - keine Anwendung MRG: **freier Mietzins**
  - Teilanwendung MRG: **freier Mietzins**
  - Vollanwendung MRG: **gesetzliche Höchstgrenzen**  
(Kategoriemiete, Richtwertmiete, angemessener Mietzins)
- Befristungsabschlag von 25% (nur im Vollanwendungsbereich MRG)
- Miete ist im Vorhinein grds. **bis zum 5. eines Kalendermonats** einzuzahlen

# Schutzwirkung MRG

## Preisschutz

- Beschränkung des Mietzinses
- Betriebskostenkatalog
- Verrechnungsvorschriften
- zwingende Erhaltungspflichten des Vermieters

## Bestandschutz

- Kündigungsschutz
- Befristungsrecht
- Eintrittsrechte
- Bindung des Rechtsnachfolgers der Vermietung an Mietvertrag

Vollanwendung MRG ->  
Teilanwendung MRG ->  
keine Anwendung MRG ->

Preisschutz + Bestandschutz  
Bestandschutz  
vertragliche Vereinbarungen

# Rechte und Pflichten des Mieters

## Rechte

- alleiniges Nutzungsrecht
- Recht auf sämtliche Schlüssel
- Recht auf den vereinbarten Zustand der Wohnung
- Recht auf Änderung des Mietgegenstands (Achtung: wesentliche u. unwesentliche Ä.)
- div. Erhaltungspflichten Vermieter

## Pflichten

- Pflicht zur Zahlung des Mietzinses
- Wartungs- und Instandhaltungspflicht für das Wohnungsinnere
- Mitteilungspflicht bei Schäden
- Schadensminderungspflicht
- div. Duldungspflichten

### **ACHTUNG:**

erhebliche Unterschiede zw. Erhaltungspflicht Mieter und Erhaltungspflicht Vermieter, je nach anzuwendendem Recht!

# Ende des Mietverhältnisses

- Vertrag endet durch:
  - Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (Befristung)
  - Kündigung
  - einvernehmliche Beendigung
  - Untergang des Mietobjekts
  
- im Voll- und Teilanwendungsbereich MRG:
  - **Kündigungsschutz**
  - „**Kauf bricht Miete nicht**“

# Ende des Mietverhältnisses (MPH)

- befristete Verträge:
  - Vertrag endet mit Ablauf der Befristung ohne, dass es einer Kündigung bedarf
  - Mieter kann den Vertrag nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer **3-monatigen Kündigungsfrist vorzeitig aufkündigen**
    - ➔ Mindestlaufzeit 16 Monate
  - wenn keine vertragliche Verlängerung oder Auflösung erfolgt, gilt der Vertrag einmalig auf drei Jahre verlängert (= **stillschweigende Verlängerung**)
  - bei nochmaliger stillschweigender Verlängerung gilt der Vertrag als auf unbefristet abgeschlossen
- unbefristete Verträge:
  - Kündigungsfrist grds. vertraglich vereinbart
  - wenn keine Vereinbarung vorhanden, ist eine **1-monatige Kündigungsfrist** einzuhalten

# Ende des Mietverhältnisses (MPH)

- Kündigung Mieter:
  - kein Grund notwendig
  - schriftlich oder gerichtlich (am besten per eingeschriebenen Brief!)
  - zum Monatsletzten
  - erst mit Zugang beim Vermieter wirksam
- Kündigung Vermieter:
  - nur aus wichtigen Gründen (§ 30 MRG)
  - nur gerichtlich
- außerordentliche, vorzeitige Kündigung
- einvernehmliche Auflösung jederzeit möglich

# Kündigungsschutz = Schutz vor Wohnungsverlust

Vermieterseitige Kündigung nur möglich, wenn wichtige Gründe vorliegen (§ 30 MRG):

1. Mietrückstand von mindestens 8 Tagen
2. Dienstleistungsverweigerung durch den Mieter - sofern dieser dazu vertraglich verpflichtet ist
3. nachteiliger Gebrauch der Wohnung; Vernachlässigung/Beschädigung; unleidliches Verhalten
4. Weitergabe oder Untervermietung der Wohnung
5. Wohnung wird nach dem Tod des Mieters von keiner eintrittsberechtigten Person benötigt
6. Wohnung wird vom Mieter nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses benötigt
7. vertragswidriger Gebrauch der Wohnung
8. Eigenbedarf des Vermieters (Interessensabwägung)
9. Eigenbedarf des Vermieters mit Ersatzbeschaffung
10. dringender Bedarf für Arbeitnehmer bei Werks- oder Dienstwohnungen
11. öffentliches Interesse (Bund, Land, Gemeinde) mit Ersatzbeschaffung
12. Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters
13. Eintritt eines Umstandes, welcher vertraglich als Kündigungsgrund vereinbart wurde
14. ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes nicht gewährleistet (Ersatzbeschaffung)
15. Abbruch des Bestandsobjektes (Ersatzbeschaffung)
16. Mieter verweigert Standardverbesserung (Ersatzbeschaffung)

# Ende des Mietverhältnisses

- Rückstellung Wohnung:
  - Übergabetermin vereinbaren
  - gemeinsam Wohnung besichtigen
  - Übergabeprotokoll anfertigen
  - Zählerstände ablesen
  - Fotos bzw. Video von Wohnung machen und aufbewahren
- Zustand Wohnung bei Rückstellung:
  - in dem Zustand wie übernommen (§ 1109 ABGB)
  - geräumt und sauber
  - gewöhnliche Abnutzungsspuren sind zulässig
  - es gibt **keine** Ausmalverpflichtung!
- Kautions:
  - muss inkl. Zinsen unverzüglich nach Ende des Mietvertrags zurückgestellt werden (in der Regel binnen 14 Tagen)
  - vom Mieter verursachte Schäden oder Mietzinsrückstände dürfen von Kautions abgezogen werden

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**