

**UM 18.00 UHR
GEHT ES LOS!**

AK

WIEN

WOHNRECHT-KOMPAKT

WALTER ROSIFKA, WOHNRECHTSEXPERTE

Diese Veranstaltung wird per Video aufgezeichnet und allen Teilnehmer:innen im Anschluss zur Verfügung gestellt



WOHNEN IN WIEN

**ERHALTUNG UND VERBESSERUNG
UND ANDERE RECHTE UND PFLICHTEN VON MIETER:INNEN**

Nützliche links

Vieles zu Miete, Genossenschaftswohnungen, Eigentum und Co.:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/index.html>

Speziell zu den Vortragsthemen:

- https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html

AK WOHNRECHTSTELEFON

Haben Sie Fragen zum Mietrecht, zu Betriebskosten, Mietzins, Kaution oder Kündigung?

Haben Sie Probleme mit einem Immobilienmakler?

Gibt es Streitigkeiten mit dem Verwalter Ihrer Eigentumswohnung, oder innerhalb der Wohnungseigentümer?

Telefonische Auskunft:

Montag – Freitag, 8 Uhr - 12 Uhr

Dienstag von 15 Uhr - 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1345

INHALT

- 1. WER MUSS SCHÄDEN IM HAUS UND IN DER WOHNUNG REPARIEREN?**
- 2. WIE DARF ICH MEINE MIETWOHNUNG VERÄNDERN?**
- 3. WIE KANN ICH DIE MIETWOHNUNG MEINER ELTERN ÜBERNEHMEN?**
- 4. WAS IST EIN WEITERGABERECHT BZW EIN VORSCHLAGSRECHT?**

WOHNEN IN MIETE

RECHTSGRUNDLAGE

Mietvertrag (bei manchen gemeinnützigen Bauvereinigungen = Nutzungsvertrag); kann schriftlich oder auch mündlich abgeschlossen werden; Vertragsinhalt ist:

- Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung etc (Wohnungsteil, Büro, Ordination, Proberaum, Studentenheimzimmer etc)
- gegen Entgelt = Mietzins
- Befristet, auf „bestimmte“ Zeit (zB auf 48 Monate; endet durch Zeitablauf oder einvernehmliche Auflösung oder vorzeitige Kündigung) oder
- unbefristet, auf „unbestimmte“ Zeit (endet durch Kündigung, oder einvernehmliche Auflösung)

WOHNEN IN MIETE

MIETRECHT

Das Mietrecht ist zersplittert, es gibt

- das Mietrechtgesetz (MRG),
- die mietrechtlichen (bestandrechtlichen) Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB),
- das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)

ua mehr (RichtWG, HeizKG, ..)

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ III – **Volle** Anwendung des MRG

Altbauten

- Mietobjekte in Gebäuden, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben.
- Vermietete Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die vor dem 9.5.1945 errichtet wurden und mehr als 2 Mietgegenstände haben.

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ III – **Volle** Anwendung des MRG

Geförderte Neubauten

- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäuser mit mehr als 2 Mietgegenständen

(zB die nach dem 2. Weltkrieg in Wien gefördert errichteten Gemeindewohnungen)

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ II – **Nur teilweise** Anwendung des MRG

Im Neubau ...

- Mietgegenstände in frei finanzierten Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (Neubauten, die ohne Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel errichtet wurden).
- Vermietete Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden. (egal ob mit oder ohne Fördermittel errichtet, ABER: WFG 1968 – Vollverweis auf das MRG)

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ II – **Nur teilweise** Anwendung des MRG

Im Altbau

- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie
- unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden/werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den/die Hauptmieter:in eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ I – Keine Anwendung des MRG (Vollausnahme)

Manche Mietverhältnisse fallen aus dem Schutzbereich des MRG völlig heraus.

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Mietgegenstände in einem Haus mit nicht mehr als zwei selbständigen Objekten (wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht mitgezählt wird), unabhängig vom Errichtungsjahr des Hauses. *(nur dann vor, wenn der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 geschlossen wurde)*

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Mietverhältnisse Typ I – **Keine** Anwendung des MRG (Vollausnahme)

- Dienstwohnungen
- Ferienwohnungen
- Garagen/Stellplätze (außer wenn mitvermietet)
-

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Sonder-Typ Genossenschaftswohnungen – WGG plus teilweise MRG

„Genossenschafts“wohnungen (umgangssprachlich) sind Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV)

GBV kann sein eine

- Genossenschaft
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH)
- Aktiengesellschaft AG

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Sonder-Typ Genossenschaftswohnungen – WGG plus teilweise MRG

Bei Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen gilt das

- **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**, das viele Bestimmungen des MRG einfach übernimmt (zB die Kündigungsgründe, ob man als Mieter:in die Wohnung verändern darf, wer nach dem Tod der Mieter:innen in den Vertrag eintreten darf etc)
- Spezialbestimmungen gibt es im WGG vor allem zum Mietzins, und zu den Erhaltungspflichten einer Bauvereinigung

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Was gilt wo?

■ Vollanwendung MRG

Kautions-, Befristungs-, Kündigungsschutz-, Eintrittsrecht-, Abtretungsrechte, Mietzinsbegrenzung, gesetzlicher Betriebskostenbegriff, **zwingende (eingeschränkte) Erhaltungsrechte**; Außerstreitverfahren

■ Teilanwendung MRG

Kautions-, Befristungs-, Kündigungsschutz-, Eintrittsrecht-, Abtretungsrechte, Mietzinsbegrenzung, gesetzlicher Betriebskostenbegriff, ~~zwingende Erhaltungsrechte~~, Außerstreitverfahren

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Was gilt wo?

■ Vollaussnahme MRG

Kautions-, Befristungs-, Kündigungsschutz-, Eintrittsrecht-, Abtretungsrechte, Mietzinsbegrenzung, gesetzlicher Betriebskosten-Begriff, **zwingende Erhaltungsrechte**, Außerstreitverfahren

■ Genossenschaftswohnungen

Kautions-, Befristungs-, Kündigungsschutz-, Eintrittsrecht-, Abtretungsrechte, **spezielle Mietzinsbegrenzung**, gesetzlicher Betriebskosten-Begriff, **fast uneingeschränkte Erhaltungsrechte**; Außerstreitverfahren

GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

Vollausnahmen und Teilanwendung MRG (Typ I und II)

Beachte!

Dort wo Mieter:innen-Rechte nicht schon per Gesetz zwingend gelten, sind

- vertragliche faire Vereinbarungen extrem wichtig!

Wenn die Vermieterseite Verträge vorlegt => beraten lassen.

Hilfreich ist manchmal die Rsp: Vertragsformulare bedeuten eine „verdünnte Willensfreiheit“. In einer solchen Situation sind mache Vereinbarungen, die man unterschreibt, trotz Unterschrift ungültig. (zB idR Ausmalverpflichtung)

**WER MUSS SCHÄDEN
REPARIEREN?**

**ERHALTUNGSPFLICHTEN
IM MIETRECHT**

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Unterscheide die Ursache von Schäden

Mögliche Schadens-Ursachen:

- Verschuldete Beschädigung/Zerstörung -> Schadenersatz
- Zufall, Altersschwäche, Materialermüdung etc -> Erhaltungspflicht

Erhaltungspflicht = Reparatur- oder Erneuerungspflicht, wenn Reparatur nicht möglich/tunlich

Grundsätzlich muss man bei Schäden zwei Fragen auseinanderhalten:

- Wer ist zur Behebung des Schadens verpflichtet bzw berechtigt
- Wer zahlt (schlussendlich) die Kosten der Schadensbehebung

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Schadenersatz?

Grundsätzlich trägt jede/r ihren/seinen Schaden selbst!

Soll der Schaden von einer anderen Person ersetzt werden, so müssen dafür besondere Gründe (Zurechnungsgründe) vorliegen.

Die **Pflicht zum Schadenersatz hat man dann, wenn man einen Schaden rechtswidrig und schuldhaft (= persönlich vorwerfbar) verursacht hat.**

(fahrlässiges Zerstören der Fensterscheiben, Überlaufen-lassen der Badewanne, falsche Montage von Eckventilen, fahrlässiges Nichtentfernen von Staub und Lurch an der Kühlschrankrückseite ...)

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Verschulden am Schaden

OGH 4 Ob 17/21k

Der Vater einer Mieterin hat in der von ihr gemieteten Wohnung aus Gefälligkeit eine neue (konkret ungeeignete) Armatur bei der Küchenspüle montiert.

Einige Zeit nach der Montage kam es zu einem Wasseraustritt, wodurch Schäden in mehreren Wohnungen des Hauses verursacht wurden.

Schadenssumme 70.851,12 EUR

Die Leitungswasserschaden-Versicherung zahlte vorerst und klagte den Vater der Mieterin. Dieser wurde (zum Großteil) **zum Schadenersatz verurteilt**.

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

WGG-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietwohnungen GBV = Genossenschaftswohnungen

- Die Bauvereinigung/Vermieterin ist gem § 14a WGG **zur umfassenden Erhaltung im Haus und in der Wohnung verpflichtet, ausgenommen Bagatellreparaturen** (in der Wohnung)
- Bagatellreparaturen sind: Arbeiten an Ausstattungen in der Wohnung, **die von durchschnittlichen Mieter:innen selbst – also ohne Beiziehung von Professionisten - vorgenommen werden können**; (zB defekten Duschkopf auswechseln).

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

WGG-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietwohnungen GBV = Genossenschaftswohnungen

OGH 5 Ob 161/20t

Erhaltungsarbeiten für eine **kaputt gewordene WC-Entlüftung** (defekte Motoreinheit), zu deren Behebung ein Fachmann – überdies zu Gesamtkosten von etwa € 360,00 - beigezogen werden muss, sind KEINE Bagatellreparaturen.

Daher hat **die GBV diese Arbeiten auf ihre Kosten zu beauftragen.**

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

MRG-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietverhältnisse Typ III – Volle Anwendung des MRG

Zwingende Erhaltungspflicht der Vermieter:innen § 3 MRG

- Allgemeine Teile und Anlagen des Hauses (Dach, Aufzug, Gegensprechanlage, ...)
- In den Wohnungen:
 - Ernste Schäden des Hauses (Substanzgefährdung; zB durch Feuer, Wasser, ...)
 - Erhebliche Gesundheitsgefährdungen (erheblicher Schimmelbefall; Bleibelastung)
 - Mitvermietete Wärmebereitungsgeräte (Heiztherme...)

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

MRG-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietverhältnisse Typ III – Volle Anwendung des MRG

Im Übrigen, bei anderen Schäden: „Graubereich“

Bei anderen Schäden in der Wohnung sind die Vermieter:innen nicht zur Reparatur bzw Erneuerung verpflichtet; zB kaputte Armatur; defekte WC Spülung, ...

Die Mieter:innen sind aber auch nicht (außer bei Bagatellreparaturen?!) zur Reparatur verpflichtet.

Die Mieter:innen sind zur **Wartung des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen verpflichtet**. (Auch zu Bagatellreparaturen?! – strittig)

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

MRG-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietverhältnisse Typ III – Volle Anwendung des MRG

LGZ Wien, 38 R 26/01g: Außenfenster gehören zu den allgemeinen Teilen des Hauses;

LGZ Wien, 38 R 215/04f: ebenso die Wohnungseingangstür, nicht hingegen die Herstellung von Sanitäreinrichtungen wie Waschmuschel...

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

MRG - Wartungspflichten der Mieter:innen

Mietverhältnisse Typ III (Volle Anwendung des MRG) und im WGG

Die Mieter:innen sind zur **Wartung des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen verpflichtet**. (Auch zu Bagatellreparaturen?! – strittig)

LGZ Wien, 40 R 293/00k: § 8 MRG enthält keine Erhaltungspflicht des Mieters hinsichtlich Tapeten, Malerei oder sonstiger Oberflächenschäden am Mauerwerk.

6 Ob 42/02y: Zur üblichen Pflege der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der Bestandnehmer verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch.

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

ABGB-Erhaltungspflicht - Zufall, normale Abnutzung

Mietverhältnisse Typ II und Typ I – Teilanwendung/Vollausnahme MRG

§ 1096 ABGB: volle Erhaltungspflicht Vermieter:in; selbst für kleine Schäden...

Vertraglich abänderbar?!?

Ob überhaupt und inwieweit ist strittig - je nachdem ob Vertragsformular oder nicht; je nachdem wie weit Reparaturpflichten ausgeschlossen werden...

Die Mieter:innen sind verpflichtet:

- zur **Wartung des Mietgegenstandes !**
- zu Bagatellreparaturen ?!?! (strittig)

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Wenn Vermieter:innen nicht reparieren, obwohl sie es müssten

Antrag oder Klage der Mieter:innen

Es gibt Fällen, in denen Vermieter:innen eigentlich reparieren/erneuern müssten, dies aber – auch nach eindringlicher Aufforderung - nicht tun.

Wenn man bei nicht so groben Mängeln auf die Durchführung der Reparatur warten kann, oder bei Mängeln an allg Teilen der Liegenschaft, dann

- **Bei Genossenschaftswohnungen und bei Mietwohnungen Typ III;** Antragstellung (bei Schlichtungsstelle) gegen die Vermieterseite, dass ihr aufgetragen werde, folgende Arbeiten durchzuführen ...
- **Bei Mietverhältnissen Typ II und Typ I;** Klage gegen die Vermieterseite, dass sie bestimmte Arbeiten durchzuführen habe.

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Wenn Vermieter:innen nicht reparieren, obwohl sie es müssten

Antrag eines Mieters bzw. einer Mieterin reicht in der Regel aus

Bei **Genossenschaftswohnungen** und bei **Mietwohnungen Typ III**;
Antragstellung (bei Schlichtungsstelle) gegen die Vermieterseite, ...

5 Ob 2002/96i: Die **Antragslegitimation** zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters steht nicht nur dem von den Mängeln des Hauses unmittelbar oder am meisten betroffenen Mieter, sondern **jedem Hauptmieter des Hauses** zu; bei Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nur der Mehrheit der Hauptmieter.

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIETRECHT

Wenn Vermieter:innen nicht reparieren, obwohl sie es müssten

Investitionersatz für Mieter:innen, die selbst reparieren lassen

Es gibt Fällen, in denen eigentlich die Vermieter:innen reparieren/erneuern müssten, dies aber – auch nach eindringlicher Aufforderung - nicht tun.

Bei groben Mängeln [kein (Warm)Wasser, keine Heizung; ...] wird man wohl nicht ewig warten können; man wird als Mieter:in auf eigene Kosten reparieren lassen.

Dafür gewährt das Gesetz einen eigenen Ersatzanspruch: Mieter:innen werden als Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn sie beim Mietgegenstand **einen den Vermieter:innen obliegenden Aufwand** gemacht haben. Man muss die Kosten aber spätestens 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses einklagen.

ANSPRUCH AUF MIETZINS-MINDERUNG

§ 1096 ABGB

Kann der Mieter bzw. die Mieterin das gemietete Objekt nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen,

weil es ganz oder teilweise mangelhaft wird,

so ist er/sie sofort (ex lege) von der Zahlung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit.

ANSPRUCH AUF MIETZINS-MINDERUNG

- Die Zinsbefreiung gilt **unabhängig davon, ob die Sache selbst mangelhaft ist oder der Gebrauch auf andere Weise verhindert oder gestört ist.**
- Die Zinsbefreiung **tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden der Vermieter:innen zurückzuführen ist.**
- Die Zinsbefreiung tritt **in dem Ausmaß** ein, **in dem das Objekt unbrauchbar** ist.
- Die Zinsbefreiung tritt **für die Dauer der (teilweisen) Unbrauchbarkeit** ein (= wenn man als Mieter:in selber repariert, keine Zinsminderung mehr).

ANSPRUCH AUF MIETZINS-MINDERUNG

Wie vorgehen?

- Prinzipiell tritt die (teilweise) Mietzinsminderung sofort ex lege ein, **wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt.**
- Sie muss daher nicht eingeklagt werden; allerdings ist es **oft nicht leicht, das zulässige Ausmaß der Zinsbefreiung abzuschätzen.**
- Wenn Mieter:innen den Vermieter:innen einfach einen nach eigenem Gutdünken verminderten Mietzins bezahlen, riskiert man, von Vermieter:innen auf den (vollen) Mietzins und sogar auf Räumung geklagt zu werden.
- In diesem Mietzins-/Räumungs- Verfahren wird dann (als „Vorfrage“) darüber gestritten, ob die Mieter:innen überhaupt und/oder in dem veranschlagten Ausmaß zur Mietzinsminderung berechtigt waren.

ANSPRUCH AUF MIETZINS-MINDERUNG

Wie vorgehen?

Will sich ein:e Mieter:in dem **Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage** nicht aussetzen, so sollte er/sie

- den unveränderten Mietzins ausdrücklich unter Vorbehalt weiter bezahlen und später
- seinerseits/ihrerseits eine Klage gegen die Vermieter:innen auf Rückzahlung (eines Teils) des Mietzinses einbringen.

Ausführliche Informationen (samt Musterschreiben):

<https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsminderung>

ANSPRUCH AUF MIETZINS-MINDERUNG

Höhe der Zinsminderung, Beispiele

LGZ Graz, 3 R 241/86: Wenn das Bestandobjekt **längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung** ist (80 % Zinsminderung); ...

LGZ Wien, 39 R 203/00t: Nicht ausreichende Wärmeversorgung während der Heizperiode: Ermöglicht eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C, rechtfertigt dies eine Zinsminderung von 10 %. Eine unzureichende Wasserversorgung an sechs Tagen pro Monat rechtfertigt auch eine Minderung um 10 %.

OGH 3 Ob 104/20w: Bei fehlender Beheizbarkeit ist eine Beschränkung der Zinsminderung auf die übliche Heizperiode gerechtfertigt.

In Zeiträumen, in denen der Mangel des Bestandobjekts zu keiner Gebrauchsbeeinträchtigung führt, besteht kein Mietzinsminderungsrecht.

WIE DÜRFEN MIETER:INNEN IHRE WOHNUNG VERÄNDERN?

ÄNDERUNGSRECHTE

Für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen Typ III gilt:

Mieter:innen sind berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu verbessern:

- Bei unwesentlichen Veränderungen (zB Ausmalen, Tapezieren) muss die Vermieterseite nicht verständigt werden.
- **Bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen der Wohnung** müssen Mieter:innen die Vermieter:innen verständigen, ansonsten riskieren sie eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage.

Wenn der/die Vermieter:in **die beabsichtigte Veränderung innerhalb von zwei Monaten** ab Einlangen der Verständigung **nicht ablehnt**, gilt die Zustimmung als erteilt. Mieter:innen werden also im Änderungswunsch nicht dadurch blockiert, dass die Vermieter:innen das Schreiben unbeantwortet lassen.

ÄNDERUNGSRECHTE

Für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen Typ III gilt:

Wenn der/die Vermieter:in die Zustimmung innerhalb der zwei Monate aber ausdrücklich verweigert, ist zu prüfen, ob er/sie dazu überhaupt berechtigt ist.

Gemäß § 9 MRG darf die Zustimmung bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen nicht verweigert werden. Etwa wenn

- die Veränderung dem Stand der Technik entspricht,
- die Veränderung verkehrsüblich ist **UND** einem wichtigen Interesse des Mieters dient, ...

https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Recht_des_Hauptmieters_zur_Veraenderung_der_Wohnung.html

ÄNDERUNGSRECHTE

Für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen Typ III gilt:

Sind alle gesetzlichen Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, dürfen die Vermieter:innen die Zustimmung nicht verweigern.

Tun sie es trotzdem, kann ihre Zustimmung (aber auch eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplans)

- durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht ersetzt werden.

ÄNDERUNGSRECHTE

Für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen Typ III gilt:

Allerdings ist die Rechtsprechung restriktiv:

Meist fehlt es an den Voraussetzungen

„dass, die Veränderung verkehrsüblich ist UND einem wichtigen Interesse des Mieters dient.

- *Beispielsweise sind Mieter:innen mit Anträgen auf Zustimmung zu einem Klimaaußengerät oder zur Schaffung eines zweiten Badezimmers bei Gericht gescheitert.*
- *Hingegen wurde der **Einbau einer Sicherheitstüre** durch die Mieterseite von den Gerichten **genehmigt**.*

ÄNDERUNGSRECHTE

Für Wohnungen Typ I und II gilt:

Es gibt keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu diesem Thema. Nur „ortsübliche“ Benutzung / Veränderung zulässig.

Vor allem wenn man ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus anmietet, sollte man die gewünschten bzw notwendigen Umbau- und Sanierungsarbeiten vorher abklären und sich **die Zustimmung der Vermieter:in dazu schon im Mietvertrag zusichern lassen!**

WIE KANN ICH EINE MIETWOHNUNG ÜBERNEHMEN?

TOD DES MIETERS/DER MIETERIN

Generell gilt

Der Mietvertrag geht auf die Erb:innen über, kann aber sowohl von den Mieter:innen als auch den Vermieter:innen gekündigt werden.

ABER: Für Mietverträge Typ II, Typ III und bei Genossenschaftswohnungen gilt § 14 MRG (Eintritt von Todes wegen, unter Ausschluss der Erb:innen):

- keine Aufhebung des Vertrags durch Tod
- Sonderrechtsnachfolge der Eintrittsberechtigten (siehe nächste Folie), sofern sie nicht binnen 14 Tagen mitteilen den Mietvertrag nicht fortsetzen zu wollen,
- kein Kündigungsrecht der Vermieter:innen

TOD DES MIETERS/DER MIETERIN

Voraussetzungen des Eintritts nach § 14 MRG

Eintrittsberechtigt sind

- Der/die Ehegatte/in, der/die (auch gleichgeschlechtliche) Lebensgefährte/in, die Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern,...), Adoptivkinder und Geschwister,
- wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem/der bisherigen Mieter:in **im gemeinsamen Haushalt gelebt** haben (keine Mindestdauer!)

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

TOD DES MIETERS/DER MIETERIN

Voraussetzungen des Eintritts nach § 14 MRG

Damit Mitbewohner:innen des/der verstorbenen Mieters/Mieterin in den Mietvertrag eintreten können, muss auch **ein dringendes Wohnbedürfnis der Eintretenden** vorliegen.

Das heißt, dass keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für sie vorhanden sein darf.

Treffen obige Voraussetzungen auf mehrere Mitbewohner:innen der/des Verstorbenen zu, treten alle in den Mietvertrag ein, außer die Berechtigten teilen dem/der Vermieter:in binnen 14 Tagen mit, dass sie die Mietrechte nicht fortsetzen wollen.

TOD DES MIETERS/DER MIETERIN

Eintritt nach § 14 MRG

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

Die eintretende(n) Person(en) haftet (haften) gegenüber den Vermieter:innen für die Mietzinsrückstände und Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des/der verstorbenen Mieters/Mieterin allenfalls entstanden sind.

Musterschreiben:

https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/miete/Verstaendigung_vom_Mietrechtseintritt.html

ABTRETUNG DER MIETRECHTE

Voraussetzungen

NUR für Mietverträge Typ III und bei Genossenschaftswohnungen

gilt § 12 MRG

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

1. **Eine Abtretung ist nur an** Ehegatt:innen (nicht an Lebensgefährt:innen!) und Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern, usw.), Adoptivkinder und Geschwister, **nicht aber an andere Verwandte** (zB nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante) **möglich**.

ABTRETUNG DER MIETRECHTE

Voraussetzungen

2. Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen **mindestens die letzten zwei Jahre** vor dem Auszug des bisherigen Mieters bzw bisherigen Mieterin mit **ihm/ihr im gemeinsamen Haushalt** gewohnt haben; bei Geschwistern beträgt die Frist fünf Jahre.

Es reicht aber auch eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushaltes, wenn der bisherige Mieter bzw die bisherige Mieterin und der Eintrittsberechtigte die Wohnung gemeinsam bezogen haben und seither dort gewohnt haben.

Bei Ehegatten würde eine kürzere Frist aber auch genügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen.

ABTRETUNG DER MIETRECHTE

Voraussetzungen

2. .. mit ihm/ihr im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben;

Ein gemeinsamer Haushalt liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn zwei oder mehrere Personen an der gleichen Adresse gemeldet sind, sondern wenn diese tatsächlich gemeinsam in der gleichen Wohnung wohnen.

Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel ist nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt

ABTRETUNG DER MIETRECHTE

Voraussetzungen

3. Die bisherigen Mieter:innen müssen die Wohnung tatsächlich verlassen.

Der Mietrechtsübergang erfolgt bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, sobald sich die bisherigen Mieter:innen und der Eintretende darauf einigen.

Die Mitteilung an die Vermieter:innen, dass die Mietrechte abgetreten wurden, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen.

Dennoch ist die Mitteilung im Sinne einer Klarheit zweckmäßig und sie ist auch im Gesetz vorgeschrieben.

Musterschreiben:

https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/miete/Abtretung_der_Mietrechte.html

ABTRETUNG DER MIETRECHTE; EINTRITT IN DIE MIETRECHTE

Folgen

- Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist NICHT Notwendig

Im Grunde reicht ja der Mietvertrag der ehemaligen Mieter:in, plus das Verständigungsschreiben vom Eintritt bzw von der Abtretung

- Eine Mietanhebung ist in bestimmten Fällen zulässig; wenn, dann aber nur eine begrenzte Erhöhung (*siehe sogleich*)

HAUPTMIETZINS BEI MIETRECHTSABTRETUNG ODER MIETRECHTSEINTRITT (§ 46 MRG)

Darf die Vermieterseite in solchen Fällen des Mietrechtsüberganges den Mietzins erhöhen?

Nein, wenn es sich um privilegierte Angehörige handelt. Das sind:

- Ehepartnerin bzw. Ehepartner
- Eingetragene Partnerin bzw. eingetragener Partner
- Lebensgefährtin bzw. Lebensgefährte
- Minderjähriges Kind
- Minderjährige Enkelin bzw. minderjähriger Enkel

HAUPTMIETZINS BEI MIETRECHTSABTRETUNG ODER MIETRECHTSEINTRITT (§ 46 MRG)

Darf die Vermieterseite in solchen Fällen des Mietrechtsüberganges den Mietzins erhöhen?

Ja, wenn der Mietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde und die eintretenden Kinder, Adoptivkinder oder Enkelkinder volljährig sind. Oder, wenn es sich um Geschwister handelt.

Dann kann die Vermieterseite auf den Richtwert-Mietzins erhöhen.

Die Erhöhung auf den Richtwert-Mietzins ist jedoch gedeckelt. Sie ist mit dem jeweiligen Kategorie-A-Betrag begrenzt – das sind 4,47 Euro pro Quadratmeter (Stand: 7/2023).

Bei Genossenschaftswohnungen derzeit: Anhebung auf 1,95 €/m² Grundmiete plus idR 2,22 €/m² Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

HAUPTMIETZINS BEI MIETRECHTSABTRETUNG ODER MIETRECHTSEINTRITT (§ 46 MRG)

Dasselbe gilt, sobald die in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel (ursprünglich privilegierte Angehörige) später volljährig werden. Aber nur dann, wenn nicht auch andere privilegierte Angehörige in das Mietverhältnis eingetreten sind.

- **Praxisbeispiel** Stefan hat 1987 einen Mietvertrag abgeschlossen. Er lebte seit vielen Jahren mit seiner Lebensgefährtin Elvira und seiner 19-jährigen Tochter Sylvia im gemeinsamen Haushalt. Anfang August 2023 stirbt er. Da sowohl Elvira als auch Sylvia ein dringendes Wohnbedürfnis haben, treten beide in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Lebensgefährten bzw. Vaters ein. Die Tochter Sylvia ist zwar schon volljährig, aber die Lebensgefährtin Elvira gilt als „privilegierte“ Person. Es kommt daher zu keiner Erhöhung des Hauptmietzinses, wenn auch sie in den Mietvertrag eintritt.

WEITERGABE- ODER VORSCHLAGSRECHT

Weitergaberecht

Selten aber doch räumen Vermieter:innen im Mietvertrag ein „echtes“ Weitergaberecht für den Vertrag ein.

Beim „echten“ vertraglichen Weitergaberecht dürfen Sie Ihre Mietrechte an eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter weitergeben, ohne die Vermieterseite einschalten zu müssen.

Der Mietvertrag samt allen Bedingungen gehen 1:1 über, ausgenommen des Weitergaberecht; das **erlischt durch einmalige Ausübung**.

Oft verwechseln Mieterinnen und Mieter das vertragliche Weitergaberecht mit dem weniger weitreichenden Vorschlagsrecht.

WEITERGABE- ODER VORSCHLAGSRECHT

Vorschlagsrecht

Viel öfter vereinbart die Vermieterseite mit Ihnen als Mieterin bzw. Mieter **ein Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht)**. Sie dürfen dann eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen.

Ihre Mietrechte gehen in diesem Fall nicht einfach an die Nachmieterin bzw. den Nachmieter weiter. **Es wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.**

Die Vermieterseite muss Ihren Nachmietervorschlag annehmen, außer es sprechen wichtige Gründe dagegen: Zum Beispiel, wenn der vorgeschlagene Mieter bzw. die vorgeschlagene Mieterin gegenüber Nachbarn schon mehrmals gewalttätig wurde.

WEITERGABE- ODER VORSCHLAGSRECHT

Vorschlagsrecht

Neuer Mietvertrag heißt aber meist auch „höherer Mietzins“.

Tipp: Vereinbaren Sie mit Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter alle Details Ihres Vorschlagsrechts. Etwa unter welchen Bedingungen die Vermieterseite den vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren muss, und wie hoch der neue Mietzins sein wird. So vermeiden Sie Streitigkeiten.



WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!

WEITERE VORTRÄGE

jeweils montags zwischen 18h -19:30h

- 6.11. Kündigung des Mietvertrages, Rückstellung der Wohnung
- 13.11. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen
- 20.11. Kauf einer Eigentumswohnung
- 27.11. Wohnen in der Eigentumswohnung



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN
PER MAIL ZUGESANDT**