

**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

**KÜNDIGUNG VON MIETVERTRÄGEN - WISSENSWERTES ZU BEFRISTETEN  
MIETVERTRÄGEN - DIE RÜCKGABE DER WOHNUNG / STREIT UM DIE KAUTION**

# Nützliche links

- <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](https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html)
- [https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Wenn der Vermieter die Kautiion zurueckhaelt.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Wenn_der_Vermieter_die_Kautiion_zurueckhaelt.html)
- [https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Ausmalen beim Auszug.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Ausmalen_beim_Auszug.html)

# AK WOHNRECHTSTELEFON

Haben Sie Fragen zum Mietrecht, zu Betriebskosten, Mietzins, Kautions- 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. WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?**
- 2. WIE KANN ICH MEINEN MIETVERTRAG KÜNDIGEN?**
- 3. WAS GIBT ES FÜR WICHTIGE REGELUNGEN ZUM BEFRISTETEN MIETVERTRAG?**
- 4. ICH HAB DIE MIETWOHNUNG ZURÜCKGEGEBEN UND BEKOMME MEINE KAUTION NICHT ZURÜCK, WAS TUN?**

# 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 **nach dem 30.6.1953 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 Betriebskosten-  
Begriff, zwingende (eingeschränkte) Erhaltungsrechte;  
Außerstreitverfahren

### ■ Teilanwendung MRG

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

# GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

## Was gilt wo?

### ■ Vollaussnahmen 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

# KEINE GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

## Vollausnahmen MRG (Typ I)

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 Unterschrift ungültig. (zB idR Ausmalverpflichtung)

# KEINE GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

## Vollausnahmen MRG (Typ I) – UNBEFRISTETER MIETVERTRAG

*Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen ... (= unbefristeter Mietvertrag)*

Beliebige Kündigung durch Vermieter:innen möglich! Kein gesetzlicher Kündigungsschutz! Ein einfaches Schreiben der Vermieter:innen reicht aus.

Wenn nichts anderes vereinbart ist, können Wohnungs-Mieter:innen mit einer Frist von einem Monat, zum Monatsletzten **gekündigt werden** (oder auch: **selber kündigen**), ohne dass ein Kündigungsgrund vorliegen muss.

- Es wäre daher für Mieter:innen besonders wichtig, im Mietvertrag einen Kündungsverzicht der Vermieter:innen (zumindest für einen bestimmten Zeitraum) zu vereinbaren.
- **ODER: von vornherein einen befristeten Mietvertrag abschließen**

# KEINE GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

## Vollausnahmen MRG (Typ I) – BEFRISTETER MIETVERTRAG

*Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf ... Monate/Jahre abgeschlossen, sodass es am ... endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (= befristeter Mietvertrag)*

**Mietvertrag endet durch Zeitablauf. Keine Kündigung erforderlich!**

**Wenn nichts anderes vereinbart ist, dann ist (auch für die Mieter:innen) keine vorzeitige Kündigung möglich!** *(man wäre sozusagen „verhaftet“ und ist nicht flexibel ... zB wegen eines Ortswechsels aus privaten oder beruflichen Gründen)*

- **Es wäre daher für Mieter:innen besonders wichtig, im Mietvertrag eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für sich zu vereinbaren.**

# KEINE GELTUNG DES MIETRECHTSGESETZES

## Vollausnahmen MRG (Typ I) – **Befristeter Mietvertrag**

### Beispiel der vertraglichen Vereinbarung für eine vorzeitige Mieterkündigung:

*„Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf ... Monate/Jahre abgeschlossen, sodass es am ... endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Den Mieter:innen steht das Recht zu, den Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit schriftlich zu kündigen und zwar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zu einem Monatsletzten.“*

# ALLGEMEINES ZUR KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

# ALLGEMEINES ZUR KÜNDIGUNG

## Fristen und Termine, Form

Unbefristete Mietverhältnisse können durch

- **einvernehmlich Auflösung** (=> beliebige Fristen und Termine, wie man sich eben einigt) **oder**
- durch **Kündigung**, also durch eine einseitige Erklärung der Mieter:innen oder Vermieter:innen,

beendet werden.

Der/die kündigende Vertragspartner:in muss die **Kündigungsfrist** (wenn nichts anderes vereinbart ist, bei Wohnungen: ein Monat;) und den **Kündigungstermin** (wenn nichts anderes vereinbart ist, bei Wohnungen: der Monatsletzte) einhalten.

# ALLGEMEINES ZUR KÜNDIGUNG

## Fristen und Termine, Form

Zwischen einer Kündigung durch Mieter:innen oder Vermieter:innen bestehen aber zwei große Unterschiede:

- **Mieter:innen** können schriftlich oder über das örtlich zuständige Bezirksgericht kündigen, **Vermieter:innen müssen gerichtlich kündigen**.
- Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass **Mieter:innen ohne Angabe von Gründen kündigen können**. Hingegen dürfen Vermieter:innen – bei Wohnungen/Mietverhältnissen des Typ II oder III bzw bei Genossenschaftswohnungen – **nur dann kündigen, wenn ein vom MRG als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt (Kündigungsschutz)**.

**WANN KANN MICH MEINE/  
VERMIETER:IN KÜNDIGEN?**

**MRG-KÜNDIGUNGSSCHUTZ**

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann

- **Nichtbezahlen der Miete:** Voraussetzung ist, dass die Mieter:innen **trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand** sind.
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands:** Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn Mieter:innen etwa die Wohnung besonders arg vernachlässigen. (*Erkennbarkeit des nachteiligen Verhaltens*)
- **Grob ungehöriges Verhalten** der Mieter:innen, die dadurch den Mitbewohner:innen des Hauses das Zusammenleben verunmöglichen oder sehr erschweren. (*und: schlechte Zukunftsprognose*)
- Größere strafbare Handlungen gegen Hausbewohner oder die Vermieter:innen.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgrund: Nichtbezahlen der Miete

1 Ob 19/15y: Wird der **Mietzins durch Zahlung unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlt**, erlischt die Schuld; das („Vorbehalt der Rückforderung“) ist kein „Mietzinsrückstand“, der zur Kündigung berechtigt.

Aber: „Nur“ eine Hinterlegung der Miete bei Gericht - zB weil man sich über die Höhe einer Mietzinsminderung nicht einig wird - bedeutet, die Schuld erlischt nicht! Dann wäre die Kündigung uU berechtigt.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgrund: Nichtbezahlen der Miete

Wie kann man trotz Mietzinsrückstand die Wohnung/das Mietverhältnis „erhalten“?

§ 33 Abs 2: Wenn einen Mieter, **am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden** trifft, und er (spätestens) **vor Schluss der der Entscheidung des Gerichtes** erster Instanz unmittelbar **vorangehenden Verhandlung den geschuldeten Betrag entrichtet**, so ist die **Kündigung aufzuheben**; der Mieter hat jedoch dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

- Behauptungs- und beweispflichtig für das fehlende Verschulden ist der Mieter.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Kündigungsgründe: Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands, grob ungehöriges Verhalten**

4 Ob 160/01k: **Stundenlanges Heulen/Bellen eines allein gelassenen Hundes**, teils auch abends, auch wenn sich dieses Verhalten nach der Zustellung infolge Verschluss-Haltens der Fenster der Mietwohnung leicht gebessert hat, aber keineswegs gänzlich ausgeschlossen werden kann.

6 Ob 17/03f: **Fütterung einer Vielzahl von Tauben** durch das Auslegen großer Mengen von Speiseresten trotz bereits mehrfach behördlich angeordneter kostenintensiver Reinigungsaktionen, wodurch es laufend zu erheblichen Verschmutzungen kommt, **auch wenn es sich um eine geisteskranken Person handelt**. (*Stichwort: Zukunftsprognose*)

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Kündigungsgründe: Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands, grob ungehöriges Verhalten**

6 Ob 158/18f Bei einem ungehörigen **Verhalten des Mieters, das durch einen anderen Mieter provoziert wurde**, steht dem Vermieter das Recht zu, beide Mieter oder auch nur einen von ihnen zu kündigen. ... hat bereits das Berufungsgericht im Zusammenhang mit Provokationen durch einen anderen Mieter zutreffend darauf hingewiesen, dass der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 2. Fall MRG nicht nur den ruhigen Mieter vor dem unleidlichen schützen soll, sondern auch **das wichtige Interesse des Vermieters, im Haus Ruhe und Ordnung zu wahren.**

Die gegenteilige Ansicht würde dazu führen, dass bei beiderseitigem unleidlichem oder grob ungehörigem Verhalten keiner der Mieter gekündigt werden könnte und der Vermieter dauernd Unruhe in seinem Haus dulden müsste.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgründe: Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands, grob ungehöriges Verhalten

5 Ob 45/15a: Oberflächliche Schimmelbildung in einem Bestandobjekt ohne Schädigung der Bausubstanz stellt zwar keine Erhaltungsarbeit dar, sofern nicht eine erhebliche Gesundheitsgefährdung durch hohe Konzentration von Schimmelpilzsporen in der Raumluft vorliegt.

Dennoch kann ein solcher vom Mieter verursachter Schimmel einen erheblich nachteiligen Gebrauch begründen, auch wenn der Schimmel keine Erhaltungspflichten auslöst. **Führt ein extremes Duschverhalten des Mieters**, das er auch nach Aufforderung durch die Hausverwaltung nicht abstellte und dadurch sogar den Sanierungsversuch des Vermieters zunichtemachte, **zur Schimmelbildung**, **begründet dies einen erheblich nachteiligen Gebrauch, wenn man dem durch einfache Maßnahmen zur Verringerung der Feuchtigkeit in der Wohnung, nämlich durch ein Öffnen der Fenster nach dem Duschen, begegnen könnte.**

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann

- Gänzliche Weitergabe bzw Untervermietung des Mietgegenstandes
- Gänzliche oder teilweise Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt
- Tod des Mieters/der Mieterin **und** Fehlen eintrittsberechtigter Personen
- **Abbruchsfälle**: Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann den Mieter:innen gekündigt werden. Es muss jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Kündigungsgründe: gänzliche Weitergabe/Untervermietung oder Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt**

5 Ob 136/06w: Die Frage, ob ein iSd § 26 MRG überhöhter Untermietzins vereinbart wurde, ist von jener zu trennen, ob ein **Kündigungsgrund wegen unverhältnismäßig hoher Gegenleistung** verwirklicht wurde, zumal diesen Vorschriften ganz unterschiedliche Regelungszwecke zugrunde liegen.

§ 30 Abs 2 Z 4 MRG den Vermieter vor "übermäßigen Gewinnstreben" bei der Verwertung des Bestandobjektes durch den Mieter.

**Eine Überschreitung von 70,8 % liegt innerhalb des als tolerierbar gewerteten Bereiches; Kündigung abgewiesen.**

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Kündigungsgründe: gänzliche Weitergabe/Untervermietung oder Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt**

7 Ob 189/17w: Eine verbotene „Verwertung“ iSd § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG liegt auch darin, dass **eine Wohnung etwa über eine Internet-Buchungsplattform ständig zur jederzeitigen tage-, wochen- oder monatsweise Untervermietung angeboten** und bei gegebener Nachfrage auch tatsächlich vermietet wird;

dies gilt auch dann, wenn die Untervermietung tatsächlich nicht ständig gelingt oder gerade im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht erfolgt.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann**

- **Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung):**

Das ist dann gegeben, **wenn weder die Mieter:innen noch eintrittsberechtigte Personen die Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedarfs regelmäßig verwenden und auch in absehbarer Zeit nicht verwenden werden.**

Nach der Rechtsprechung ist der **Kündigungsgrund jedenfalls dann nicht gegeben, wenn die Wohnung** zumindest drei bis vier Tage oder mehr als die Hälfte des Jahres tatsächlich bewohnt wird (die polizeiliche Meldung reicht nicht aus).

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann**

- **Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung):**

Der Kündigungsgrund ist aber auch **dann nicht gegeben**, wenn **eine vorübergehende Abwesenheit aus beruflichen Gründen oder aus Kur-, Unterrichts- oder Bildungszwecken** erfolgt.

Vorübergehende Abwesenheit in diesem Zusammenhang bedeutet, dass **in absehbarer Zeit mit der Rückkehr des Mieters zu rechnen sein muss**.

Nach einem Urteil des Obersten Gerichtshofes **schadet auch eine zweijährige berufsbedingte Abwesenheit nicht**, solange nur ein konkreter Rückkehrtermin feststeht und die ernstliche Absicht des Mieters vorliegt, in die Wohnung zurückzukehren.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgründe: Nichtbenützung/Leerstehung

5 Ob 47/07h: Der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 6 MRG setzt zunächst das Fehlen einer regelmäßigen Verwendung der Wohnung zu Wohnzwecken voraus; eine Verwendung zu anderen, untergeordneten Zwecken, etwa als Freizeitwohnung, reicht selbst dann nicht aus, wenn sie dazu in einem beachtlichen Ausmaß genützt wird.

Die Verwendung der Wohnung zur Aufbewahrung einer wenn auch umfangreichen Briefmarkensammlung reicht ebenso wenig aus wie zum Lagern von Möbeln.

Hat der Vermieter die nicht regelmäßige Benützung einer Wohnung zu Wohnzwecken nachgewiesen, ist es Sache des Mieters, zu beweisen, dass er in nächster Zukunft in die Wohnung zurückkehren wird, **die Nichtbenützung also nur eine absehbare, vorübergehende Unterbrechung** darstellt.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgründe: Nichtbenützung/Leerstehung

8 Ob 158/06b: Die regelmäßige Benützung iSd § 30 Abs 2 Z 6 MRG ist zu verneinen, wenn die Bekl nach ihrer Eheschließung zu ihrem Gatten zog, seither nur mehr in unregelmäßigen Abständen bei der gegenständlichen Wohnung vorbeikommt, um zum Beispiel Postwurfsendungen zu holen, und die Wohnung sonst nicht mehr benützt.

Daran vermag auch die Ankündigung in Zukunft mehr als 90 Tage in der Wohnung verbringen zu wollen nichts zu ändern, da **ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags nur dann bejaht werden kann, wenn feststeht, dass der Mieter die Wohnung mit Sicherheit in naher Zukunft wieder benötigen wird.**

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgründe: Nichtbenützung/Leerstehung

7 Ob 273/06g: Die regelmäßige Verwendung der Wohnung setzt voraus, dass diese vom Gekündigten wenigstens während eines beträchtlichen Zeitraumes im Jahr (bzw einige Tage in der Woche) als Mittelpunkt seiner Lebenshaltung **benützt wird**. An die Anforderungen dieses Lebensschwerpunktes werden gerade **bei einem Junggesellen naturgemäß kein allzu strenger Maßstab angelegt**.

Es genügt für die Verneinung des Kündigungsgrundes, dass die aufgekündigte Wohnung „zumindest in mancher Beziehung noch Mittelpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit und des Familienlebens des Mieters ist“.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsgründe: Nichtbenützung/Leerstehung

1 Ob 168/07y: Pflegt eine Mieterin eine nahe Angehörige und wohnt aus diesem Grund bei dieser, besteht trotz fehlender konkreter Absicht, in absehbarer Zeit wieder ganz in die – zwischenzeitlich nur sporadisch benützte Wohnung – aufgekündigte Wohnung zurückzukehren, **ein schutzwürdiges Interesse der Mieterin an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, wenn diese bei Wegfall der Pflegedienste sofort auf die aufgekündigte Wohnung angewiesen ist.**

Davon kann aber keine Rede sein, wenn die Mieterin zur Pflege eines Angehörigen seit mehreren Jahren ständig in Panama aufhältig ist, ohne seither jemals nach Österreich zurückgekehrt zu sein.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann**

- **Eigenbedarf des Vermieters/der Vermieterin:** Ein einfacher Bedarf des Vermieters reicht als Kündigungsgrund nicht aus. **Der Vermieter muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine Kinder bzw Enkel benötigen.**

Zusätzlich wird geprüft, wessen Interessen mehr beeinträchtigt sind. Nur dann, wenn die Interessen des Vermieters überwiegen, hat die Kündigung Erfolg. **Bei vermieteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern** wird nur die Dringlichkeit des Eigenbedarfes geprüft, **eine Interessenabwägung entfällt.**

Eigenbedarf als Kündigungsgrund kann vom Vermieter frühestens erst nach 10 Jahren ab Erwerb des Hauses bzw der Wohnung geltend gemacht werden.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Eigenbedarf der Vermieter:innen

2 Ob 66/06d: Grundsätzlich sind zwar vage, in nicht absehbarer Zeit eintretende Umstände bei Beurteilung des dringenden Wohnbedarfes außer Acht zu lassen; allerdings darf dies nicht dazu führen, dass die Wohnsituation des volljährigen, am Ende seiner derzeitigen Ausbildung stehenden Sohnes der Vermieterin isoliert betrachtet wird;

vielmehr kann der allfällig geplanten Aufnahme einer Wohngemeinschaft zwischen dem Sohn der Vermieterin und seiner Freundin eine erhebliche Bedeutung für die zukünftige Lebensplanung nicht abgesprochen werden. **Das geplante Zusammenziehen eines noch in Ausbildung befindlichen Sohnes, der nur über ein ca 9m<sup>2</sup> großes Zimmer verfügt, mit seiner 18-jährigen Freundin nach Freiwerden der gekündigten Wohnung ist daher zu berücksichtigen.**

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Eigenbedarf der Vermieter:innen

3 Ob 110/09m: Verfügt der Sohn der Vermieter mit seiner Ehefrau und seinem Kleinkind nur über eine 55 m<sup>2</sup> große Mietwohnung, die aus einem Schlafzimmer, einer Stube, einer kleinen Küche und einem Bad/WC besteht, liegt in der **Bejahung des dringenden Bedarfs** jedenfalls keine grobe Fehlbeurteilung, ungeachtet dessen, ob der Sohn noch weitere Kinder wünscht.

1 Ob 101/07w: Die Auffassung, wonach ein 160 bzw 140 m<sup>2</sup> großes Haus zur Beherbergung einer 6-köpfigen Familie mit 3 bzw inzwischen 4 Erwachsenen (ohne eigene Zimmer für die beiden ältesten Söhne) zu klein erscheint, ist zumindest vertretbar.

# WANN KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

**Gesetzliche Kündigungsgründe, die man als Vermieter:in geltend machen kann**

Bei geförderten Mietwohnungen gibt es noch spezielle gesetzliche Kündigungsgründe:

Den Mieter:innen kann gekündigt werden, wenn sie

- **Ihre bisher zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht aufgegeben** haben, oder
- **entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben** haben oder dort ihr dringendes Wohnbedürfnis befriedigen.

Einer Kündigung aus dem ersten Grund ist aber dann nicht stattzugeben, wenn Mieter:innen bis zur letzten Verhandlung vor dem Gericht der 1. Instanz ihre Rechte an der bisherigen Wohnung doch noch aufgeben.

# WIE KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsverfahren

Bringen Vermieter:innen beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen Mieter:innen ein, müssen sie einen oder mehrere Kündigungsgründe angeben. Das Gericht prüft aber vorerst nur, ob die formalen Erfordernisse erfüllt sind (Parteienbezeichnung, Angabe des Mietgegenstandes, Kündigungsfrist und -termin).

Wenn eine Kündigung eingebracht wird, prüft das Gericht nicht sofort, ob der geltend gemachte Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt.

Die Kündigung wird dann den Mieter:innen mit RSb-Brief und einer Belehrung zugestellt. Nur wenn die Mieter:innen innerhalb von 4 Wochen Einwendungen (die nicht begründet werden müssen) erheben, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der der Vermieter beweisen muss, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist.

# WIE KANN MICH MEIN/E VERMIETER:IN KÜNDIGEN?

## Kündigungsverfahren

Erhebt der Mieter aber **keine oder nicht fristgerecht Einwendungen**, wird die Kündigung rechtswirksam und kann über Antrag auf Räumungsexekution („**Delogierung**“) vollstreckt werden. Und zwar **selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht**.

Damit es also überhaupt zu einer inhaltlichen Überprüfung der Kündigung und der angeführten Kündigungsgründe kommt, **müssen vom Mieter unbedingt fristgerecht Einwendungen bei Gericht erhoben werden!**

Die Frist beginnt nicht erst zu laufen, wenn man den RSb-Brief mit der Kündigung in Händen hält, sondern schon mit der Hinterlegung beim Postamt.

Bei längerer berufs- oder urlaubsbedingter Abwesenheit empfiehlt es sich daher jedenfalls, das Zustellpostamt zu verständigen.

# WIE KANN ICH ALS MIETER:IN MEINEN MIETVERTRAG KÜNDIGEN?

# KÜNDIGUNG DURCH MIETER:INNEN

## Fristen und Termine, Form

Unbefristete Mietverhältnisse können durch

- einvernehmlich Auflösung (=> beliebige Fristen und Termine, wie man sich eben einigt)

oder

- durch Kündigung, also durch eine einseitige Erklärung des Mieters oder Vermieters,

beendet werden.

Beide Vertragspartner müssen die **Kündigungsfrist** (wenn nichts anderes vereinbart ist, bei Wohnungen: ein Monat;) und den **Kündigungstermin** (wenn nichts anderes vereinbart ist, bei Wohnungen: der Monatsletzte) einhalten.

# KÜNDIGUNG DURCH MIETER:INNEN

## Fristen und Termine, Form

Mieter:innen können **schriftlich** oder über das örtlich zuständige Bezirksgericht kündigen.

**Schriftlich: Eingeschrieben ist zu empfehlen**, per E-Mail reicht nicht!

Die Einhaltung der Kündigungsfrist erfordert, dass **die Kündigung dem anderen Vertragspartner noch vor Beginn der Frist zugegangen sein muss**.

Bei einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Kündigung zum Monatsletzten muss das Schreiben noch vor dem Monatsersten des Monats zugegangen sein muss, in dem das Mietverhältnis enden soll. So muss zB bei einer Kündigung zum 31. 8. das Kündigungsschreiben spätestens am 31. 7. beim anderen Vertragspartner eingelangt sein.

# KÜNDIGUNG DURCH MIETER:INNEN

## Fristen und Termine, Form

Eine verspätet zugehende Kündigung (egal ob Kündigung durch Mieter:innen oder Vermieter:innen) ist nicht wirkungslos, sondern sie **ist zum nächstmöglichen Termin wirksam**, für den die Kündigungsfrist noch offen ist.

Beispiel: Vermieter und Mieterin haben im Mietvertrag vereinbart, dass die Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten erfolgen muss. Die Mieterin sendet die Kündigung am 28.8. an den Vermieter und teilt ihm dabei mit, dass sie das Mietverhältnis zum 30.11. aufkündigt. Die Kündigung langt beim Vermieter jedoch erst am 4.9. ein. Damit ist aber die vereinbarte Kündigungsfrist von 3 Monaten nicht eingehalten. Die Kündigung ist zwar wirksam, aber erst am 31.12.

# KÜNDIGUNG DURCH MIETER:INNEN

## Teilkündigung § 31 Abs 6 MRG

*„Überdies kann auch der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung der aufkündigende Mieter zu tragen.“*

Bsp wären mitgemietete Autoabstellplätze; maßgebend für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen von Nebenräumlichkeiten ist in erster Linie der Verwendungszweck und nicht die objektive Beschaffenheit.

Die **Voraussetzungen für eine Teilkündigung**, also die abgesonderte Benützbarkeit des aufgekündigten Nebenraums, **hat der Mieter zu beweisen**.

# WICHTIGE REGELUNGEN ZUM BEFRISTETEN MIETVERTRAG

# DER BEFRISTETE WOHNUNGSMIETVERTRAG

## Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Befristung

Bei Mietverhältnissen Typ II und III (und bei Genossenschaftswohnungen) **muss**

- **eine Befristung bei einem Wohnungsmietvertrag**, damit sie rechtlich wirksam ist, **schriftlich vereinbart werden**.
- Eine Befristung des Mietverhältnisses – egal ob Haupt- oder Untermiete – ist nur **mit einer Mindestvertragsdauer von 3 Jahren** möglich.
- **Kettenmietverträge sind zulässig!** **Befristete Verlängerungen bzw Erneuerungen müssen auch mindestens für 3 Jahre (schriftlich) abgeschlossen werden.**

**Ein unzulässig befristeter Vertrag (weil mündlich, oder zu kurz befristet) endet NICHT durch Zeitablauf, er ist unbefristet (und kann einseitig nur durch Kündigung beendet werden).**

# DER BEFRISTETE WOHNUNGSMIETVERTRAG

## Vorzeitige Aufkündigung

Bei Mietverhältnissen über Wohnungen des Typ II und III (und bei Genossenschaftswohnungen) besteht für Mieter:innen ausdrücklich die GESETZLICHE Möglichkeit, **einen befristeten Mietvertrag vorzeitig (vor Ablauf der vereinbarten Zeit) zu kündigen.**

Der Mieter hat das unbeschränkbare und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung **nach frühestens einem Jahr** der vereinbarten oder verlängerten Dauer (**Kündigungsfrist 3 Monate, Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte**). D.h. frühestens nach 16 Monaten ist man raus.

[https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Befristete\\_Mietverhaeltnisse.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Befristete_Mietverhaeltnisse.html)

# DER BEFRISTETE WOHNUNGSMIETVERTRAG

## Stillschweigende Erneuerung

Wenn Vermieter:innen beim Ablauf eines befristeten Mietvertrages (egal für wie lang, ob auf 3 oder 15 Jahre, der Vertrag befristet war) nichts unternehmen,

sondern im Gegenteil vielleicht gar noch den Mietzins auch nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer weiter annehmen,

dann gilt der Mietvertrag einmalig als um weiter 3 Jahre verlängert.

# DER BEFRISTETE WOHNUNGSMIETVERTRAG

## Räumungsklage

Auch wenn Vermieter:innen bis zum Ablauf eines befristeten Mietvertrages nichts unternehmen, ist das aber keine Garantie für eine einmalige stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags um weiter 3 Jahre.

Wenn die Mieter:innen trotz Ablauf des Vertrags die Wohnung nicht verlassen, können Vermieter:innen **innen 14 Tagen nach Ende der Befristung eine sogenannte „Räumungsklage“ einbringen, wegen „titelloser Benützung“.**

=> Tipp: Verlängerungsmöglichkeiten rechtzeitig vorher besprechen!

# DER BEFRISTETE WOHNUNGSMIETVERTRAG

## Übergabsauftrag

Wenn der Vermieter „sicher sein“ will, dass der Mieter mit Ende der Befristung auszieht, dann kann er in den letzten sechs Monaten vor Ende der Befristung einen sogenannten „Übergabsauftrag“ bei Gericht erwirken.

Mit diesem kann der Vermieter unmittelbar nach dem Ende des Mietvertrages die gerichtliche Räumung der Wohnung erreichen.

# RÜCKSTELLUNG DER MIETWOHNUNG

## STREIT UM DIE KAUTION

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## Eines der häufigsten Themen in der AK Wohnrechtsberatung

Bei Auszug aus der Wohnung und ihrer Rückgabe erhalten Mieter:innen ihre Kautions oft nicht zurück..

*16b MRG (1) Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegen den Mieter kann die Übergabe einer Kautions an den Vermieter vereinbart werden. ...*

*(2) Nach Ende des Mietvertrags hat der Vermieter dem Mieter die Kautions samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. ...*

**Abs 4: Über die Höhe des Rückforderungsanspruchs nach Abs. 2 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren zu entscheiden.** Bei Wohnungen Typ II, Typ III und bei Genossenschaftswohnungen.

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## Berechtigte Forderungen der Vermieter:innen?!

Mieter:innen müssen für **die Abnutzung, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bewirkt wurde**, keinesfalls aufkommen. (§ 1109 ABGB)

Nur für übermäßige Abnutzung und Missbrauch haben Mieter:innen zu haften.

§ 1111 ABGB: Der Bestandnehmer (Mieter/Pächter) haftet bei Verschulden (auch seiner Hausgenossen und Gäste) für die **übermäßige Abnutzung und Beschädigung der Bestandsache**.

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## LGZ Wien, 39 R 280/08 b

- Ob ein Bestandobjekt noch „im gleichen“ Zustand ist, richtet sich nach der Verkehrsauffassung und dem Ortsgebrauch.
- Die Wandfarben grün und ocker entsprechen durchaus dem Ortsgebrauch und der Verkehrsüblichkeit.
- Die Wände waren nach Rückstellung der Wohnung daher im Vergleich zur Übergabe in einem gleichwertigen Zustand.
- Nur extreme Farben (beispielsweise Schwarz) ... über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehend (im Sinne einer nicht zu dulddenden Veränderung) qualifiziert.

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

**LGZ Wien 14.6.2005, 41 R 275/04a**

- **Ein Kratzer in der Badewanne bzw eine starke Verschmutzung eines Teppichs im Kinderzimmer ist als gewöhnliche Abnützung zu qualifizieren. Ein Ersatz ist dafür nicht zu leisten.**
- **Schäden an Tapeten, die bei der Entfernung von handelsüblichen Stellagen zurückbleiben, dürfen der Mieterin ebenfalls nicht angelastet werden.**

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

Abzug neu für alt

- Wird eine gebrauchte Sache zerstört oder beschädigt und hat die neu hergestellte oder reparierte Sache eine längere Lebensdauer als die alte Sache an Restlebensdauer gehabt hätte,
- ist nur ein aliquoter Ersatz zu leisten, der sich nach dem Verhältnis der Restlebensdauer der alten Sache zur Lebensdauer der neu hergestellten Sache richtet.

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## Abzug neu für alt

Beispiel:

Bei Steckdosen, Waschbecken (Haarriss) und Innentüren (Furnierschäden) ist eine (Lebens-)Nutzungsdauer von 30 Jahren anzunehmen,

die Mieterin hat daher (nach 20 Jahren Nutzungsdauer) **ein Drittel der Kosten für die jeweilige Erneuerung zu ersetzen.**

[https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Wenn\\_der\\_Vermieter die Kauti0n\\_zurueckhaelt.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/miete/Wenn_der_Vermieter_die_Kauti0n_zurueckhaelt.html)

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## Unzulässige Klauseln in vorformulierten Mietverträgen

2 Ob 215/10x

Klausel im Vertrag:

„Das Mietobjekt ist bei Beendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (zB Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung zurückzustellen- unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung.“

*... trifft es wohl zu, dass über die gewöhnliche Abnutzung hinausreichende Schäden in einzelnen Fällen auf Zufall oder auf dem Verschulden dritter Personen beruhen können, für die der Mieter nicht einzustehen hat.*

# RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

## Unzulässige Klauseln in vorformulierten Mietverträgen

2 Ob 73/10i

Klausel im Vertrag

„Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt der Vermieterin in ordnungsgemäßem Zustand, das heißt wie bei Mietbeginn übernommen, ... zu übergeben.“



**WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!**

---

# WEITERE VORTRÄGE

jeweils montags zwischen 18h -19:30h

- 13.11. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen
- 20.11. Kauf einer Eigentumswohnung
- 27.11. Wohnen in der Eigentumswohnung



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN  
PER MAIL ZUGESANDT**