

**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

MIETZINS UND BETRIEBSKOSTEN

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
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Betriebskosten.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. WANN/WO GELTEN GESETZLICHE OBERGRENZEN FÜR DEN HAUPTMIETZINS?**
- 2. WANN/WIE SIND ANHEBUNGEN DES HAUPTMIETZINSES WÄHREND DES LAUFENDEN MIETVERTRAGES MÖGLICH?**
- 3. WAS SIND BETRIEBSKOSTEN? WELCHEN ANTEIL MUSS ICH BEZAHLEN?**
- 4. WIE IST DAS MIT DER ABRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN?**

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

MIETZINS - Pauschalmietzins oder aufgeschlüsselter Mietzins

Pauschalmietzins = „all-in Mietzins“

- Auf genaue Vereinbarung achten! Was ist alles enthalten? Heiz- und Warmwasserkosten bzw andere Energiekosten? Sat-Empfang, Internet? etc
- Vorteil VM: Keine Abrechnungen legen, Einsparungen bei den „BK“ bleiben dem VM; Nachteil VM: Überraschende Steigerungen der lfd Kosten können nicht weitergegeben werden
- Vorteil M: Kalkulierbar, keine überraschenden BK Steigerungen, Nachteil M uU: sparsames Verhalten wirkt sich nicht aus.

WOHNEN IN MIETE

MIETZINS - Pauschalmietzins oder aufgeschlüsselter Mietzins

Aufgeschlüsselter Mietzins, besteht aus Mietzinsbestandteilen

- Hauptmietzins (= HMZ, exkl BK und USt)
- Anteil an den jeweiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (BK)
- (eventuell) Möbelmiete und/oder Entgelt für andere Leistungen (Betreuung, ...)
- Umsatzsteuer (USt)

WOHNEN IN MIETE

MIETZINS

Aufgeschlüsselter Mietzins, Beispiel

Hauptmietzins (HMZ)	628,50
<u>Betriebskosten(akonto) (BK)</u>	<u>105,13</u>
Zwischensumme	733,63
<u>+ 10 % USt (von HMZ+BK)</u>	<u>73,36</u>
Mietzins - Gesamt	806,99

WOHNEN IN MIETE

MIETZINS

ACHTUNG: **bei Genossenschaftswohnungen** (= Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen) sehr spezielles Mietzins-System

Aufgeschlüsselter Mietzins, besteht aus bis zu 8 Mietzinsbestandteilen

(dazu ein Vortrag in 3 Wochen)

siehe auch (speziell Kapitel 3 und 4)

<https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen.html>

WOHNEN IN MIETE

MIETRECHT

Das Mietrecht ist zersplittert

- es gibt das Mietrechtgesetz (MRG),
- die miet(bestand)rechtlichen 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)

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 Hauptmieter 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 (*kommt 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

Was gilt wo?

■ Vollanwendung MRG

Kaution, Befristung, Kündigungsschutz, Eintrittsrecht, Abtretungsrechte, Mietzinsbegrenzung, gesetzlicher Betriebskosten-Begriff, zwingende (eingeschränkte) Erhaltungsrechte; Außerstreitverfahren

■ Teilanwendung MRG

Kaution, Befristung, Kündigungsschutz, Eintrittsrecht, Abtretungsrechte, Mietzinsbegrenzung, gesetzlicher Betriebskosten-Begriff, 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).

MIETZINS-GRENZEN IM MRG

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Verschiedene Arten von gesetzlichen Mietzinsobergrenzen!

Nur wenn das MRG zur Gänze anwendbar ist, also bei Mietverhältnissen des Typ III.

Für solche **Mietverträge (des Typ III), die neu abgeschlossen werden** (bzw seit dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden) gibt es je nach Wohnungsart bzw Gebäude vier unterschiedliche Arten einer gesetzlichen Grenze:

- angemessener Hauptmietzins
- Kategorie-Mietzins für Substandard-Wohnungen
- Richtwertmietzins
- Hauptmietzins aufgrund Förderungsrecht

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Angemessener Hauptmietzins

- Geschäftsräumlichkeiten
- Wohnungen in einem denkmalgeschützten Gebäude: ... wenn der Vermieter erhebliche Eigenmittel zur Erhaltung aufgewendet hat
- „Luxuswohnungen“: gut ausgestattete Wohnungen (Ausstattungskategorie A oder B) mit einer Größe von mehr als 130 m².
- Wohnungen, die erst aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung (zB durch Um- oder Zubau oder Dachbodenausbau) neu geschaffen wurden.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Angemessener Hauptmietzins (§ 16 Abs 1 MRG)

„bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig“

Die Rechtsprechung zum "angemessenen Mietzins" **versteht darunter den marktkonformen (ortsüblichen) Mietzins.**

- Es ist also nicht wirklich eine „taugliche“ Mietobergrenze

Aber: es ist immerhin ein überprüfbarer Betrag; uU erfolgsversprechend, wenn befristeter Vertrag (25% Abschlag!).

Erfolgsaussichten schwer einschätzbar; wohl entscheidend, was ein SV sagen wird.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Kategorie D Hauptmietzins

Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie D, wenn sie entweder über **keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren** verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

*Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, **wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.***

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Kategorie D Hauptmietzins (§ 16 Abs 5 MRG)

„... darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 1,12 Euro nicht übersteigen;

befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 2,23 Euro“ (Stand 4/2023)

- wenn befristeter Vertrag: 25% Abschlag!

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG) - Anwendungsbereich

Grob zusammengefasst findet der Richtwertmietzins nur auf die Miete von solchen Altbau-Wohnungen Anwendung, die:

- vor 1945 erbaut wurden
- nicht in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegen sind
- nicht in „Denkmalschutzgebäuden“ gelegen sind
- keine Kat A oder B Wohnungen größer als 130 m² sind

Weiters nur dann:

wenn sich aus dem Förderungsrecht keine anderen Grundsätze der Hauptmietzinsbildung ergeben.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins – Ausgangsbasis Richtwert

Die verlautbarten Richtwerte (Stand 1.4.2023) für die einzelnen Bundesländer betragen:

- Wien 6,67 €/m²
- OÖ 7,23 €/m²

...

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins

Der **Richtwert** ist der für **die mietrechtliche Normwohnung** maximal zulässige Hauptmietzins.

Die „Normwohnung“ ist im Gesetz **sehr ungenau beschrieben**.

Problem: In jedem konkreten Einzelfall

- muss man **die konkrete Wohnung mit der (fiktiven) mietrechtlichen Normwohnung vergleichen**,
- um den für eine konkrete Wohnung zulässigen Richtwertmietzins feststellen zu können.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins - Normwohnung

Die mietrechtliche Normwohnung ist

- eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die
- aus Zimmer, Küche (Kochnische), **Vorraum**, Klosett und einer **dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit** (Baderaum oder Badenische) besteht,
- über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und
- in einem **Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand**
- auf einer **Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage** (Wohnumgebung) gelegen ist.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins

Der für eine konkrete Wohnung zulässige Richtwert(Haupt)mietzins ergibt sich also

- ausgehend vom Richtwert
- unter Berücksichtigung von Zuschlägen und Abstrichen – die sich aus dem Vergleich zur Normwohnung ergeben.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)

Das MRG zählt **Umstände, die werterhöhend oder wertvermindernd sein können**, nicht in Form eines fixen Kataloges auf.

Auch die mögliche **Höhe der Zuschläge und Abstriche** ist **im Gesetz nicht festgelegt**, (außer der Befristungsabschlag, 25%)

Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, seine Berechnungen offenzulegen und im Mietvertrag anzugeben.

Die gesetzlichen Vorschriften sind ungenügend. Das ist keine nachvollziehbare Mietzinsbegrenzung im Vorhinein.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)

In der Praxis verlangen Vermieter:innen für eine Wohnung, die dem Richtwertsystem unterliegt, einfach einen bestimmten Betrag als Hauptmietzins. Oft einfach den maximalen am Markt erzielbaren Mietpreis.

Es wird nicht aufgeschlüsselt, wie der Betrag konkret errechnet wurde.

In der Regel kann man bei Mietvertragsabschluss daher kaum beurteilen, ob der Hauptmietzins korrekt berechnet wurde. Dies ist aber auch Beratungsstellen nur eingeschränkt möglich.

Zur Klärung der Frage, ob der Vermieter einen gesetzmäßigen oder überhöhten Hauptmietzins verlangt hat, wird in vielen Fällen der Weg zur Schlichtungsstelle bzw zu Gericht unvermeidlich sein.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)

Richtlinien zur Selbstberechnung:

<https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Ausgehend vom Richtwert (in Wien dzt 6,67 €/m²) wird die konkrete Wohnung (zB Ottakringer Straße xx Tür y 4.Stock) mit der sogenannten Normwohnung verglichen.

Für werterhöhende Umstände (zB Aufzug, Erstbezug nach Sanierung), oder wertvermindernde Merkmale (zB Gangküche; erhöhte Lärmbelastung) im Vergleich zur Normwohnung werden zum Richtwert Zuschläge oder Abstriche zu berechnen, woraus sich der zulässige Hauptmietzins (Richtwertmietzins) ergibt.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins Lagezuschlag

Lagezuschlag

In der Praxis meist der teuerste Zuschlag, wenn er gerechtfertigt ist

- Im Substandard-Gründerzeitviertel jedenfalls nicht gerechtfertigt

Die Bewertung der Lage einer Wohnung (Wohnumgebung) **orientiert sich an der „allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens“**.

- Auch außerhalb eines Substandard-Gründerzeitviertels maximal durchschnittliche Lage möglich (=> kein Lagezuschlag)

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins

Lagezuschlag

- nicht gerechtfertigt laut Rsp

1030 Erdbergstraße

1050 Wien, Spengergasse,

1050 Schönbrunner Straße (Nähe Gürtel)

1070 Wimbergergasse

1080 Blindengasse

1140 Drechslergasse

1150 Oeverseestraße

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins

Lagezuschlag

- gerechtfertigt laut Rsp

1040 Schönburgstraße

1050 Weyringergasse

1050 Schlossgasse

1060 Marchettigasse

1080 Josefstädter Straße

1080 Lerchengasse

1180 Haizingergasse

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Richtwertmietzins

Lagezuschlag

Ein Zuschlag für eine überdurchschnittliche Wohnumgebung darf überdies **nur dann verlangt** werden, wenn

- der Vermieter **die für diesen Zuschlag maßgeblichen Umstände dem Mieter spätestens beim Zustandekommen des Vertrages schriftlich bekannt gibt.**
- Allerdings: „überdurchschnittliche zentrumsnahe und verkehrsgünstige Grünlage“ reicht aus.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)

Bei allen befristet abgeschlossenen Hauptmietverträgen, die einer Mietzinsbegrenzung nach dem MRG unterliegen, ist ein von der Vertrags- oder Verlängerungsdauer unabhängiger Befristungsabschlag von einheitlich 25% gesetzlich vorgesehen.

Das Gesetz sieht also bei befristeten Hauptmietverträgen über Wohnungen des Typ III vor, dass **der Hauptmietzins um ein Viertel niedriger sein muss, als für ein unbefristetes Hauptmietverhältnis.**

Damit soll der Anreiz für Vermieter, nur mehr befristet zu vermieten, nicht allzu groß werden.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Haupt-/Richtwertmietzins – Antrag auf Überprüfung HMZ

Im Wien bei MA 50 – Schlichtungsstelle in Mietsachen

Der Antrag kann bei unbefristeten Mietverhältnissen binnen 3 Jahren ab Mietvertragsabschluss eingebracht werden.

Bei befristeten Mietverhältnissen endet die Frist frühestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis, wobei in diesem Fall der Rückforderungsanspruch nach 10 Jahren verjährt.

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/schlichtungsstelle/mietrechtsverfahren/hauptmietzins.html>

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Haupt-/Richtwertmietzins – Antrag auf Überprüfung des HMZ

Aufgrund des Antrags erfolgt

- die Feststellung der Höhe des gesetzlich zulässigen HMZ sowie
- die Feststellung, inwieweit das gesetzlich zulässige Ausmaß das HMZ überschritten wurde.

Eine Verpflichtung des Vermieters eine bestimmte Summe zurückzuzahlen ist auch möglich; aber nur dann, wenn die Zahlung der vorgeschriebenen Beträge feststeht.

BEGRENZUNG HAUPTMIETZINS

Haupt-/Richtwertmietzins – Antrag auf Überprüfung des HMZ

Auch wenn man die **Frist zur Überprüfung der ursprünglichen Mietzinsvereinbarung versäumt** hat,

kann man später, **bei einer der Hauptmietzinserhöhungen** auf Grund von sogenannten „Wertsicherungsvereinbarungen“ vielleicht doch noch etwas „gewinnen.“

Man kann nämlich auch konkrete Mietzinserhöhungen (bei unbefristeten Verträgen binnen 3 Jahren) dahingehend überprüfen, **ob zum Erhöhungszeitpunkt das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten wird.**

WIE/WANN SIND ERHÖHUNGEN DES VEREINBARTEN HAUPTMIETZINSES ZULÄSSIG?

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Für alle Mietverhältnisse (ausgenommen Genossenschaftswohnungen) gilt:

Änderungen/Wertsicherungen des ursprünglich im Mietvertrag vereinbarten Hauptmietzinses sind während des laufenden Vertrages überhaupt nur dann möglich,

- wenn zwischen Vermieter und Mieterseite eine **ausdrückliche Vereinbarung über die Preisanpassung („Wertsicherung“) des Hauptmietzinses** getroffen wurde.

(Ausnahmen §§ 18ff MRG, 45 MRG ... siehe Ratgeber Seite 86 ff)

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Beispiel

*Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem vom Statistik Austria monatlich verlautbarten **Verbraucherpreisindex** 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.*

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt (oder: Anpassungen sind jedes Jahr zum 1.1. vorzunehmen, und zwar mit der für Oktober des Vorjahres verlautbarten Indexzahl).

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Mittlerweile 2 OGH Urteile (2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h) zu Wertsicherungsvereinbarungen:

- Eine Vereinbarungen, welche eine Erhöhung des HMZ innerhalb der ersten 2 Monate nach Vertragsabschluss hergibt, ist unzulässig. (§ 6/2/4 KSchG)
- Eine Vereinbarungen zur Mietzins-Erhöhung, die sich von einer Ausgangsbasis berechnet, die (lange) vor Vertragsabschluss liegt (Vordatierung), ist unzulässig.

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Beispiel, dem § 6/2/4 KSchG widersprechend

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem vom Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

=> Monatliche Mieterhöhungen, also auch schon nach einem Monat Mietdauer

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Beispiel unzulässige Vordatierung

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem vom Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist für November 2022 verlautbarte Indexzahl.

- Wenn Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zB jetzt (Oktober 2023) dann gröbliche Benachteiligung = unzulässige Vereinbarung

WERTSICHERUNGS-VEREINBARUNG

Konsequenzen unzulässiger Preisänderungsklauseln

OGH 5 Ob 89/23h

Einen „gesetzlichen“ Hauptmietzins in dem Sinn, dass der Vermieter diesen auch ohne zugrunde liegende Vereinbarung fordern könnte, kennt für den hier zu beurteilenden Sachverhalt weder das WWFSG noch das MRG.

Daraus ergibt sich aber, dass die Antragsgegnerin mangels einer wirksamen Vorwegvereinbarung einer Hauptmietzinshöhe nach Auslaufen der Förderung **weiterhin nur berechtigt ist, den (Deckungs)Mietzins wie im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart** vom Antragsteller zu verlangen.

BETRIEBSKOSTEN

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen sind Ausgaben der Vermieterseite für:

- Wasser- und Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr, Müllentsorgung
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung uä
- Verwaltungskosten (Pauschale: pro Jahr der jeweilige KAT A Betrag)
- Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

- Versicherung gegen andere Schäden (zB Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen) nur dann, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat
- Kosten der Hausbetreuung (zB Hausbesorger-Kosten; Reinigungsfirma, Schneeräumung)
- Grundsteuer
- Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (zB Lift, Gemeinschaftswaschküche, Schwimmbad, Sauna, Zentralheizungsanlage etc) und die Kosten der Betreuung der Grünanlagen.

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Grundsätzlich dürfen nur die Kosten des Betriebes, nicht aber auch der Erhaltung direkt überwält werden.

- Die Erhaltungskosten sind aus den eingenommenen Hauptmietzinsen zu finanzieren und in der Hauptmietzinsabrechnung abzurechnen.
- Während Betriebskostenabrechnungen mit einem Guthaben oder einer Nachzahlung enden (Saldo, der von einer Vertragsseite auszugleichen ist), endet die Hauptmietzinsabrechnung mit einem Saldo, der ohne Zahlungspflichten einer Vertragsseite „stehen bleibt“ (Hauptmietzinsreserve)

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskostenabrechnung

- Die Betriebskosten können in zwei Formen verrechnet werden: Einerseits durch **Einzelvorschreibung**, indem Monat für Monat die jeweils anfallenden Kosten weiterverrechnet werden, andererseits durch die Vorschreibung von 12 Teilbeträgen (Pauschalbeträge).
- Diese zweite Form, die **Jahrespauschalverrechnung** ist üblich, da sie wesentlich einfacher handhabbar und weniger aufwendig ist. Dabei werden den Mietern monatlich gleichbleibende Beträge vorgeschrieben. Einmal im Jahr erfolgt meist eine Anpassung der Pauschalbeträge. Diese Anpassung, üblicherweise eine Anhebung, ist begrenzt. Verglichen mit den Ausgaben des Vorjahres darf die Anhebung maximal 10 % betragen.

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskostenabrechnung

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen die Betriebskosten einmal im Jahr den Mietern gegenüber abgerechnet werden, und zwar jeweils bis zum 30.6. für das Vorjahr, also zum Beispiel die Betriebskosten des Jahres 2023 spätestens bis zum 30.6.2024.

- Dabei sind die Einnahmen (Pauschalen) und die Ausgaben in übersichtlicher Form aufzulisten.
- Die **Abrechnung ist im Haus** (beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle) **zur Einsicht aufzulegen**.

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskostenabrechnung

- Außerdem ist **in geeigneter Weise** (mindestens in den Räumen der Hausverwaltung zu normalen Öffnungszeiten) **die Belegeinsicht** zu ermöglichen. Verlangt der Mieter Kopien der Belege, sind auch diese auf seine Kosten zur Verfügung zu stellen.
- Ergibt sich aus der Abrechnung, also der Gegenüberstellung der von den Mietern bezahlten Monatspauschalen und den Betriebskostenausgaben, ein **Überschuss zugunsten der Mieter**, ist **dieser Betrag zum übernächsten Zinstermin nach der Abrechnung an die Mieter zurückzuzahlen** (bzw mit dem monatlichen Entgelt gegenzurechnen). Ergibt sich eine **Nachzahlung**, weil die Pauschalen zu gering bemessen waren, ist dieser **Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin von den Mietern nachzuzahlen.**

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskostenabrechnung

Ein Mieter, der **zum übernächsten Zinstermin** nach Rechnungslegung Mieter ist, erhält seinen Anteil am Überschuss bzw muss seinen Anteil an der Nachzahlung tragen,

- unabhängig davon, ob er im Jahr, über das die Abrechnung gelegt wurde (zB 2022), bereits Mieter war oder, ob er erst im Jahr der Rechnungslegung eingezogen ist (zB im Februar 2023).

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Betriebskostenabrechnung

- Wird die Abrechnung nicht gelegt oder wird die Belegeinsicht oder die Anfertigung von Kopien verweigert, kann dies mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw beim Bezirksgericht) mittels Ordnungsstrafe erzwungen werden.
- Meint man, dass die Abrechnung nicht korrekt ist, etwa weil
 - zu wenig Einnahmen ausgewiesen wurden und/oder
 - Ausgaben verrechnet wurden, die nicht zu den Betriebskosten gehören, und/oder
 - Ausgaben verrechnet wurden, die unangemessen hoch sind,
- muss man binnen 3 Jahren ab Fälligkeit des Ergebnisses der Abrechnung ein Verfahren zur Überprüfung der Betriebskosten einleiten.

BETRIEBSKOSTEN

Für Mietverhältnisse Typ III gilt

Aufteilung der Betriebskosten

Der Anteil eines Mietobjektes (Wohnung oder Geschäft) an den Betriebskosten ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Nutzfläche dieses Objektes zur Summe der Nutzflächen aller Objekte des Gebäudes (bzw der sogenannten wirtschaftlichen Einheit, also der Abrechnungseinheit).

Hat die Wohnung zB 70 m² und beträgt die gesamte Nutzfläche aller Objekte 1300 m², beträgt der vom Mieter dieser Wohnung zu tragende Kostenanteil 5,38 % ($70 : 1300 \times 100 = 5,38$).

BETRIEBSKOSTEN

Für Genossenschaftswohnungen gelten folgende Besonderheiten

Im Prinzip gilt fast alles wie für Mietwohnungen Typ III gesagt aber:

- Bei den Verwaltungskosten ist ein anderes Pauschale zu verrechnen (ERVO)
- Die Abrechnung ist nicht im Haus aufzulegen, sie ist den Mieter:innen zu übersenden
- Die Frist zur inhaltlichen Bestreitung einer ordentlich gelegten Abrechnung beträgt 6 Monate
- Die Bauvereinigung kann wählen, ob sie die BK nach Nutzfläche oder Nutzwerten aufteilt (sie kann die getroffene Wahl danach aber nur ändern, wenn alle Mieter:innen zustimmen).

BETRIEBSKOSTEN

HEIZKOSTENABRECHNUNG (HEIZKG)

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Heizkostenabrechnung/index.html>

BETRIEBSKOSTEN

FÜR MIETVERHÄLTNISSE TYP I UND II

MRG-Bestimmungen zu BK NICHT anwendbar!

Es gilt „eigentlich“ die Bestimmung des § 1099 ABGB:

- Bei Vermietungen tragen alle Lasten und Abgaben die Vermieter:innen.

Das bedeutet „eigentlich“, dass die Vermieter:innen aus dem eingehobenen (Pauschal-, Brutto-) Mietzins auch die „Betriebskosten“ zu bestreiten haben,

- falls nichts anderes (rechtswirksam!) vereinbart ist.

BETRIEBSKOSTEN

FÜR MIETVERHÄLTNISSSE TYP I UND II

Inwieweit Vereinbarungen im Mietvertrag die gesetzliche Regelung wirksam abändern können, ist **nach jetzigem Stand der Rechtsprechung unklar**.

- Was ist der Inhalt der Vereinbarung(en) zu den „Bewirtschaftungs-, Neben-, Betriebskosten“?

Oft ist fraglich, was die Parteien meinen, wenn sie (nur) vereinbaren, der Mieter habe „die Betriebskosten“ zu tragen. („echte BK“?!?)

- Sind die Vereinbarungen grundsätzlich wirksam?

Vereinbarungen in Formularverträgen können nach § 879 Abs 3 ABGB unwirksam; im Unternehmer-Verbraucher-Vertrag spielt auch Intransparenz (§ 6 Abs 3 KSchG) eine Rolle.

BETRIEBSKOSTEN

FÜR MIETVERHÄLTNISSSE TYP I UND II

OGH 10 Ob 14/13a

Der allgemein üblichen Inhalt von Mietverträgen redlicher und vernünftiger Mietvertragsparteien:

Betriebskosten, die vom Mieter zu tragen seien:

- die nach dem individuellen Verbrauch zu bestimmenden,
- zur Zeit des Vertragsabschlusses eine unbekannte und nicht bestimmbare Größe darstellenden Kosten.

Wasser-, Kanal-, Müll-, Rauchfangkehrer, Heizkosten, ...



WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!

WEITERE VORTRÄGE

jeweils Montags zwischen 18h -19:30h

- 30.10. Erhaltung und Verbesserung in der Mietwohnung
- 6.11. Kündigung des Mietvertrages
- 13.11. Besonderheiten bei Genossenschaftswohnungen
- 20.11. Kauf einer Eigentumswohnung
- 27.11. Wohnen in der Eigentumswohnung



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN
PER MAIL ZUGESANDT**