

# WOHNRECHT FÜR MIETER VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN



[WIEN.ARBEITERKAMMER.AT](http://WIEN.ARBEITERKAMMER.AT)



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN.

# **WOHNRECHT FÜR MIETER VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN**



Gemeinnützige Bauvereinigungen vermieten in Wien mehr als 100.000 Wohnungen. Diese Wohnungszahl steigt ständig, denn Gemeinnützige Bauvereinigungen sind die größte Bauträgergruppe im Neubau.

Bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen überschneiden sich verschiedene Gesetze: das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das Mietrechtsgesetz (MRG), das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), die Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer und in Bezug auf die Genossenschaften auch das Genossenschaftsgesetz.

Die vorliegende Broschüre der Arbeiterkammer Wien soll den Mietern von Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Überblick über ihre Rechte und Pflichten geben. Aber auch der Wohnungssuchende findet darin wichtige Hinweise, worauf er bei Abschluss des Mietvertrages zu achten hat.

Wir haben versucht die komplexe Materie für Sie in verständlicher Form aufzuarbeiten und hoffen, bei der Lösung von Wohnproblemen helfen zu können. Trotz des Umfangs dieser Broschüre ist es aber natürlich nicht möglich, alle auftauchenden Fragen abschließend zu behandeln. Eine persönliche Beratung im Einzelfall und bei speziellen Fragen kann dadurch nicht ersetzt werden. Für diesen Fall wird auf die Beratungsstellen im Anhang verwiesen.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Abkürzungs- und Begriffserklärungen.....</b>	<b>9</b>
<b>Grundsätzliches zur Miete einer Genossenschaftswohnung .....</b>	<b>17</b>
Was bedeutet Miete?.....	17
Was ist Hauptmiete?.....	17
Wer kann eine Wohnung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung mieten? .....	18
Vergabebestimmungen nach dem WGG .....	18
Vergabebestimmungen nach den Wohnbauförderungsgesetzen .....	19
Wo erfährt man, welche Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen vermietet werden ? .....	20
<b>Der Abschluss des Mietvertrages.....</b>	<b>21</b>
Der Vorvertrag oder Anwartschaftsvertrag .....	21
Rücktritt vom (Vor-)Vertrag .....	22
Der Mietvertrag .....	25
Mietvertragsformulare.....	29
<b>Das Baurärgervertragsgesetz (BTVG) .....</b>	<b>31</b>
<b>Kosten zu Beginn des Mietverhältnisses.....</b>	<b>33</b>
Finanzierungsbeitrag .....	33
Ablöse .....	36
Verbotene Ablöse .....	39
Rückforderung verbotener Ablösen.....	42
Kosten der Vergebührung des Mietvertrages.....	42
Kautions.....	43
Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar) .....	44
<b>Das laufende Entgelt – Der Mietzins.....</b>	<b>45</b>
Kostendeckendes Entgelt.....	46
1. Annuität für Darlehen .....	48
2. Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV .....	55
3. Bauzins .....	56
4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).....	57
5. Verwaltungskosten .....	57
6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen.....	58
7. Rücklage.....	59
8. Umsatzsteuer (USt).....	59
Informationspflicht bei Änderungen des Entgelts.....	61

Die „Auslaufannuität“ .....	62
Entgelt ausgehend von einem Fixpreis .....	65
Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins	67
a) Das „normale“ Wiedervermietungsentgelt gemäß	
§ 13 Abs 6 WGG .....	67
b) Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs 4 WGG =	
angemessener Mietzins .....	68
<b>Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) .....</b>	<b>70</b>
Höhe des EVB .....	70
Verzinsung des EVB.....	71
Überprüfung der Höhe des EVB.....	71
Abrechnung des EVB .....	72
Anhebung des EVB .....	73
<b>Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere</b>	
<b>Aufwendungen .....</b>	<b>75</b>
Betriebskostenabrechnung.....	80
Fiktive Betriebskosten .....	81
<b>Aufteilung der Kosten .....</b>	<b>84</b>
Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel.....	84
Abweichen vom Nutzflächenschlüssel .....	86
Verteilung der Heizkosten .....	90
<b>Überprüfung des Entgelts (Mietzinses).....</b>	<b>97</b>
Die Endabrechnung und ihre Überprüfung.....	97
Die Einwendungen gegen die Endabrechnung.....	99
Der Verfahrensablauf .....	100
Sonstige Gründe für Einwendungen gegen das vereinbarte oder	
vorgeschriebene Entgelt.....	102
Einwendungen gegen unangemessene Zinssatz-	
vereinbarungen.....	103
Beschränkungen von Einwendungen der Mieter gegen die Höhe	
des Entgelts .....	104
Zuständigkeit für Verfahren zur Überprüfung des Entgelts .....	105
<b>Rechte des Mieters .....</b>	<b>106</b>
Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß § 1096 ABGB	106
a) Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB .....	106
b) Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen	
durch Dritte zu schützen.....	107
c) Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern.....	108

Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem WGG und MRG .....	112
Erhaltungspflicht der GBV nach § 14a WGG .....	112
Verbesserung des Hauses (§ 14b WGG).....	118
Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung (§ 9 MRG) ..	119
Recht des Hauptmieters zur Untervermietung der Wohnung ...	121
Genossenschaftliche Mitbestimmung.....	124
<b>Wohnungsweitergabe .....</b>	<b>126</b>
Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 12 MRG).....	126
Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters (§ 14 MRG)	128
Mietzins/Entgelt bei Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) oder Mietrechtseintritt (§ 14 MRG) .....	131
Vertraglich vereinbartes Weitergaberecht.....	133
Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht) .....	135
Wohnungstausch (§ 13 MRG).....	135
Mietrecht im Scheidungsfall .....	136
Mietrecht und Trennung von Lebensgefährten .....	138
<b>Recht auf nachträgliche Übertragung der Mietwohnung ins Wohnungseigentum – Der Mietkauf .....</b>	<b>142</b>
Die gesetzlichen Bestimmungen zur Übertragung in das Wohnungseigentum .....	143
1. Erzwingbare Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum .....	144
2. Der Fixpreis für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum .....	149
3. Die freiwillige nachträgliche Übertragung der Mietwohnung in das Eigentum des Mieters .....	156
Vertragliche Vereinbarungen über die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen ins Wohnungseigentum.....	157
<b>Pflichten des Mieters.....</b>	<b>159</b>
Erhaltungspflichten des Mieters .....	159
Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG) .....	160
Entschädigungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 3 MRG).....	161
<b>Befristete Mietverträge.....</b>	<b>163</b>
<b>Die Beendigung des Mietverhältnisses.....</b>	<b>165</b>
Zeitablauf .....	165
Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses .....	165
Kündigung durch den Mieter oder die GBV.....	165

Die wichtigsten gesetzlichen Kündigungsgründe, die eine GBV geltend machen kann .....	167
Kündigungsverfahren .....	168
Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter .....	169
Sofortige Vertragsauflösung durch die GBV .....	170
Räumungsklage .....	170
Räumungsexekution .....	171
<b>Die Rückstellung des Mietgegenstandes .....</b>	<b>172</b>
<b>Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>178</b>
Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB .....	183
<b>Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags .....</b>	<b>186</b>
Höhe der Rückzahlung .....	186
<b>Rechtsdurchsetzung in mietrechtlichen Angelegenheiten .....</b>	<b>190</b>
Das Außerstreitverfahren .....	190
<b>Anhang .....</b>	<b>194</b>
Zentrale Schlichtungsstelle in Mietsachen in Wien (MA 16) .....	194
Beratungsstellen und Mieterorganisationen .....	194
Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz in Wien .....	194
Informationsbroschüren der AK-Wien .....	197
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>198</b>



# ABKÜRZUNGS- UND BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

## Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das WGG ist eine Art „Spezialmietrecht“ für „Genossenschaftswohnungen“, also wenn man ein **Miet- oder Nutzungsverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV)** hat.

Das WGG enthält einerseits Regelungen, welche die Gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst betreffen (also die Anerkennung einer Bauvereinigung als gemeinnützig, ihre Organisation, die Kontrolle durch Aufsichtsorgane, etc), und andererseits Bestimmungen, welche die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinnützigen Bauvereinigung und den Mietern regeln. Insbesondere enthält das WGG eigene Regelungen über die Mietzinsbildung.

Das WGG bestimmt aber auch, dass weite Teile des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf Miet- und Nutzungsverhältnisse mit Gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden sind. Auch wenn man also ein Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung hat, sind – neben den vorrangigen Bestimmungen des WGG – viele Bestimmungen des MRG anwendbar.

**Das WGG findet Anwendung, wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurde und im Eigentum einer Gemeinnützigen Bauvereinigung steht oder stand.** Das heißt, dass das WGG mit seinen Mietzinsbegrenzungen auch dann anzuwenden ist, wenn ein von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung errichtetes Haus an einen privaten Bauträger verkauft wird.

Wenn ein bestehendes, privates Mietshaus (zB ein Zinshaus, das vor 1945 errichtet wurde) von einer Gemeinnützigen Bauvereinigung erworben wird, findet das WGG hinsichtlich der Mietverhältnisse keine Anwendung, wohl aber andere Rechtsvorschriften (zB das MRG). Seit dem 1. 9. 1999 gibt es aber eine Sonderregelung: Wenn ein **Haus** (zB ein Zinshaus, das vor 1945 errichtet wurde) **von einer GBV zum Zweck einer Sanierung größeren Umfangs gekauft** wird, so ist für neue Mietverträge in diesem Haus das WGG (und nicht mehr das MRG) anzuwenden. Bei den Altmietern, die ihre Mietverträge abgeschlossen haben bevor die Gemeinnützige Bauvereinigung das Haus gekauft hat, sind die bisher für sie geltenden Rechtsvorschriften aber weiter anzuwenden. Die Altmietler können

jedoch schriftlich der Anwendung des WGG auch auf ihre Mietverhältnisse zustimmen.

**Die Regelungen des WGG sind „relativ zwingend“.** Das heißt, dass im Mietvertrag von diesen Gesetzesbestimmungen zum Nachteil der Mieter nicht abgewichen werden darf, wohl aber zum Vorteil. Sind in einem Mietvertrag dennoch Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Mieters vom WGG abweichen, dann sind sie nichtig. Solche Vertragsvereinbarungen gelten einfach nicht, der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

### **Mietrechtsgesetz (MRG)**

Das Mietrechtsgesetz stammt aus dem Jahr 1981; es wurde seither mehrmals novelliert (= abgeändert). Die meisten Mietverhältnisse unterliegen zumindest teilweise diesem Gesetz.

Das Mietrechtsgesetz ändert einige mietrechtliche Vorschriften des ABGB zugunsten der Mieter ab. Auch die Regelungen des MRG sind „relativ zwingend“. Das heißt, dass im Mietvertrag von diesen Gesetzesbestimmungen zum Nachteil der Mieter nicht abgewichen werden darf, wohl aber zum Vorteil. Sind in einem Mietvertrag dennoch Bestimmungen enthalten, die zum Nachteil des Mieters vom MRG abweichen, dann sind sie nichtig. Solche Vertragsvereinbarungen gelten einfach nicht, der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.

Aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Verweisung sind auf alle Mietverhältnisse, die dem WGG unterliegen, auch große Teile des MRG anwendbar.

### **Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)**

Dieses wichtige Gesetzbuch für den Privatrechtsbereich enthält unter anderem die grundlegenden Regelungen über den Abschluss von Verträgen, sowie in den §§ 1090–1121 auch Vorschriften über den Mietvertrag (dort als Bestandvertrag bezeichnet).

Fast alle im ABGB enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und Rechte der Mieter sind „dispositiv“ oder „nicht zwingend“. Das heißt, dass im individuellen Einzelmietvertrag etwas anderes vereinbart werden kann, als in diesem Gesetz (im ABGB) vorgesehen ist. Solche Vereinbarungen, die Mieter in der Regel benachteiligen, sind aber nur dann gültig, wenn diese Vertragsbestimmungen nicht durch andere Rechtsvorschriften verboten werden. Hier ist vor allem das **Konsumentenschutzgesetz (KSchG)** zu nennen, das einem Unter-

nehmer (gemeinnützige Bauvereinigungen sind jedenfalls Unternehmer im Sinn des KSchG) verbietet, mit einem Verbraucher (Wohnungsmieter sind in der Regel immer Verbraucher im Sinn des KSchG) bestimmte Vereinbarungen zu schließen. Werden solche Vereinbarungen dennoch getroffen, sind sie unwirksam.

Aufgrund aktueller Urteile des Obersten Gerichtshofes (OGH) steht nun fest, dass viele von gemeinnützigen Bauvereinigungen in ihren Mietverträgen vorgegebene Vereinbarungen, mit denen von Regelungen des ABGB abgewichen wird, unwirksam sind. Dies dann, wenn dadurch das Konsumentenschutzgesetz verletzt wird.

Besonderes gilt auch für solche Vereinbarungen, welche in vom Vermieter verwendeten Mietvertragsformularen vorformuliert sind. In einem solchen Fall hat der Mieter ja gar keine Chance, den Inhalt des Vertrages zu verhandeln, sondern muss ihn so akzeptieren, wie er vom Vermieter vorgelegt wird. Vom Vermieter vorgegebene Vereinbarungen, welche das „dispositive“ Recht des ABGB zum Nachteil des Mieters abändern, werden von der Rechtsprechung aber oft als gröblich benachteiligend qualifiziert, und damit als unwirksam.

### **Wohnbauförderungsgesetze (in Wien WWFSG 1989)**

Der größte Teil der Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen angeboten werden, sind mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet. Die Wohnbauförderung ist „Ländersache“. Das heißt, jedes Bundesland hat eigene Förderungsgesetze und -richtlinien. In Wien gilt derzeit das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz aus 1989 (WWFSG 1989) und die dazu ergangenen Verordnungen.

Bei der Vermietung einer geförderten Wohnung müssen auch die Vorschriften der jeweiligen Förderungsgesetze berücksichtigt werden. Für die Mieter sind dabei vor allem die Vorschriften bezüglich der Einkommensgrenzen, Förderungshöhe und der Rückzahlung der Förderungsdarlehen sowie besondere Kündigungsmöglichkeiten relevant. Zusätzlich enthalten diese Gesetze oft auch Bestimmungen über Wohnbeihilfen (= laufende Zuschüsse zu den Mietzahlungen) und über Eigenmitteleinsatzdarlehen (= günstige Landesdarlehen, mit denen einkommensschwächeren Mietern die Aufbringung der Finanzierungsbeiträge erleichtert wird). Nähere Auskünfte über Wohnbeihilfe bzw. Eigenmitteleinsatzdarlehen in Wien erhält man bei der Ma-

gistratsabteilung (MA) 50 oder beim Wohnservice Wien, Taborstraße 1-3, 1020 Wien.

### **Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV)**

Eine Firma, die Wohnungen errichtet und vermietet, wird nur dann zu einer „Gemeinnützigen Bauvereinigung“, wenn ihr der Status der Gemeinnützigkeit mittels Bescheid der Landesregierung zuerkannt wird.

Meistens wird im täglichen Sprachgebrauch jede Gemeinnützige Bauvereinigung einfach als „Genossenschaft“ bezeichnet, unabhängig von ihrer tatsächlichen Rechtsform. Das ist aber juristisch nicht korrekt. Eine Gemeinnützige Bauvereinigung kann nämlich in der Rechtsform einer Genossenschaft, aber auch einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) organisiert sein.

Je nachdem, ob es sich bei der Gemeinnützigen Bauvereinigung um eine „echte“ Genossenschaft handelt oder um eine GesmbH oder AG, muss man verschiedene Begriffe unterscheiden:

- Eine Gemeinnützige Genossenschaft überlässt ihre Wohnung dem Genossenschafter bzw „Nutzungsberechtigten“ mit einem „Nutzungsvertrag“ zur „Nutzung“ und verlangt dafür ein „(Nutzungs-)Entgelt“.
- Eine Gemeinnützige GesmbH oder AG überlässt ihre Wohnung dem „Mieter“ mit einem „Mietvertrag“ in „Miete“ und verlangt dafür ein „(Miet-)Entgelt“.

Bei manchen Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind auch abweichende Bezeichnungen üblich, so wird zB statt „Entgelt“ oft „Mietzins“ verwendet.

#### **HINWEIS:**

In dieser Broschüre werden der Einfachheit halber generell die Begriffe „Mieter“ und „Mietvertrag“ verwendet. Damit sind aber auch die „Nutzungsberechtigten“, die einen „Nutzungsvertrag“ haben, gemeint.

**Jede Gemeinnützige Bauvereinigung** – unabhängig davon, ob sie eine Genossenschaft oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder eine Aktiengesellschaft (AG) ist – **unterliegt** im

Unterschied zu privaten (= nicht gemeinnützigen) Bauträgern **dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)**. Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau öffentliche Förderungsmittel verwenden, dann unterliegen sie noch zusätzlich den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsvorschriften.

**Im wesentlichen gilt für alle Mieter und Nutzungsberechtigten von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen dieselbe Rechtslage**, insbesondere auch hinsichtlich der Mietzinsbildung. Genossenschaftliche Nutzung bei einer „echten“ gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft einerseits und Miete bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung in anderer Rechtsform ist also weitgehend dasselbe; Unterschiede bestehen zB hinsichtlich der Mitbestimmung. Gemäß dem WGG dürfen Gemeinnützige Bauvereinigungen nur beschränkt Gewinne machen. Sie müssen diese Gewinne auch wieder in Wohnbaumaßnahmen im Inland investieren. Im Unterschied dazu können private Bauträger die Gewinne aus der Bautätigkeit oder aus den Mieteinnahmen beliebig verwenden. Gemeinnützige Bauvereinigungen erhalten wegen der Gewinnbeschränkungen und Gewinnverwendungsvorschriften oft auch bevorzugt Wohnbauförderung zum Bau von Wohnungen. Sie werden auch von einem eigenen gesetzlichen Prüfungsverband (Revisionsverband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen) und auch von den Landesregierungen kontrolliert.

Wenn ein privater Bauträger, der keine GBV ist, geförderte Mietwohnungen baut, unterliegt er dann den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsvorschriften (die manche Bestimmungen des WGG übernommen haben) und dem MRG.

### **Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft**

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind Gemeinnützige Bauvereinigungen, die nicht als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder Aktiengesellschaft (AG) sondern als Genossenschaft organisiert sind. Die Eigentümer sind dabei im Unterschied zu einer GesmbH oder einer AG nicht einzelne wenige Gesellschafter oder die Aktionäre, sondern die Genossenschafter. In der Regel werden die Wohnungen der Genossenschaft nur an Genossenschafter zur Nutzung vergeben. Daher muss man, bevor man Mieter (rechtlich korrekt: Nutzungsberechtigter einer Genossenschaftswohnung) werden kann, Mitglied der Genossenschaft werden und einen

sogenannten **Genossenschaftsanteil** kaufen (meistens nicht mehr als 100 EURO). Man hat dann neben den Rechten, die man laut WGG bzw MRG ohnehin hat, zusätzliche Rechte und Pflichten als Genossenschafter (näheres dazu im Kapitel „Genossenschaftliche Mitbestimmung“).

### **GBV mit beschränktem Tätigkeitsbereich**

Einige wenige Gemeinnützige Bauvereinigungen vermieten Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes (zB Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH der Wiener Stadtwerke). Für solche Bauvereinigungen gelten in Einzelfragen Spezialregelungen, auf die in dieser Broschüre bei den einzelnen Kapiteln speziell hingewiesen wird.

### **Genossenschaftswohnung**

So wie man im allgemeinen Sprachgebrauch häufig alle Gemeinnützigen Bauvereinigungen als „Genossenschaften“ bezeichnet, werden meist auch umfassend alle Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet und vermietet werden, als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichnet. Diese weitverbreitete Bezeichnung (sogar in den Wohnungsangeboten in Tageszeitungen und Immobilienzeitschriften) ist eigentlich nicht korrekt.

Richtigerweise bezeichnet „Genossenschaftswohnung“ nur eine Wohnung, die von einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft im eigenen Namen errichtet wurde und in ihrem Eigentum steht. Eine Wohnung, die von einer Gemeinnützigen WohnbauGesmbH oder Gemeinnützigen WohnbauAG errichtet und vermietet wird, dürfte eigentlich nicht als „Genossenschaftswohnung“ bezeichnet werden, weil der Vermieter eben keine „echte“ Genossenschaft ist.

In der Regel ist also mit der umgangssprachlichen Bezeichnung „Genossenschaftswohnung“ einfach eine **Mietwohnung, mit einem speziellen Vermieter, nämlich einer Gemeinnützigen Bauvereinigung**, gemeint.

Rechtlich korrekt müsste man solche Wohnungen zusammenfassend also bezeichnen als:

Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen im eigenen Namen errichtet wurden/werden und in Miete (bzw zur Nutzung) an Mieter (bzw Nutzungsberechtigte) überlassen werden.

### **HINWEIS:**

Aufgrund der häufigen Verwendung des Ausdruckes „Genossenschaftswohnung“ für alle Wohnungen, die im Eigentum Gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen, wird in dieser Broschüre oft auch die übliche Bezeichnung „Genossenschaftswohnung“ verwendet. Damit sind aber Wohnungen von allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen gemeint, nicht nur die Wohnungen der „echten“ Genossenschaften.

### **Kostendeckung**

Das Prinzip der „Kostendeckung“ besagt, dass der vom Mieter am Beginn des Mietverhältnis zu leistende Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) und das monatliche Entgelt nicht höher und auch nicht niedriger sein dürfen, als sich aus

- den Herstellungskosten (Grund-, Bau- und Nebenkosten) und ihrer Finanzierung,
- den laufenden Hausbewirtschaftungskosten,
- dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag und
- den Beiträgen zur Rücklage

ergibt.

Das laufende Entgelt und auch der Finanzierungsbeitrag haben sich also in der Regel an den der GBV tatsächlich entstehenden Kosten zu orientieren.

### **Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG)**

Dieses Gesetz regelt die Verteilung der Heizkosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (Zentralheizung, Fernwärme).

### **Schlichtungsstellen**

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind.

In diesen Gemeinden sind Anträge in vielen mietrechtlichen Angelegenheiten nach dem WGG oder MRG zuerst dort einzubringen, ansonsten gleich bei den Bezirksgerichten. Ist man mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf

die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

In Wien ist für alle wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach dem WGG die MA 50, „Zentrale Schlichtungsstelle“, 1190 Wien, Muthgasse 62 (Parteienverkehr Montag und Mittwoch 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr, Do 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr) zuständig.

### **Außerstreitverfahren**

Bei fast allen Rechtsstreitigkeiten im Bereich des WGG und MRG handelt es sich auch um ein besonderes Verfahren. Im Unterschied zu den üblichen Zivilprozessen (zB wegen Schadenersatz nach einem Autounfall oder wegen Vertragsverletzung) sind viele mietrechtliche Angelegenheiten im sogenannten Außerstreitverfahren abzuhandeln. Die Besonderheiten des Verfahrens werden am Ende dieser Broschüre ausführlich erläutert.

# GRUNDSÄTZLICHES ZUR MIETE EINER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

## Was bedeutet Miete?

Miete ist die **Überlassung einer Sache zum Gebrauch** (zur bestimmungsgemäßen Verwendung) gegen Entgelt (Mietzins). Ein Mieter hat also das Recht, eine Sache gegen Bezahlung eines Mietzinses zu gebrauchen. Wird eine Wohnung vermietet, so sind die Räumlichkeiten (überwiegend) zum Wohnen zu gebrauchen. Grundlage für ein Mietverhältnis ist in der Regel ein mündlicher oder schriftlicher Mietvertrag.

## Was ist Hauptmiete?

In der Regel ist ein Mietverhältnis mit einer Gemeinnützigen Bauvereinigung ein Hauptmietverhältnis.

Hauptmiete liegt nämlich immer dann vor, wenn ein Mietgegenstand (Wohnung, Haus, Geschäft, Büro....) vom Eigentümer der Liegenschaft (des Grundstücks) oder vom Wohnungseigentümer des betreffenden Mietgegenstandes vermietet wird. Auch ein Wohnungseigentümer ist ja gleichzeitig auch (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft.

Da eine GBV in der Regel Eigentümer oder zumindest Miteigentümer der Liegenschaften ist, auf der ihre Wohnungen errichtet wurden/werden, sind die von ihr abgeschlossenen Mietverhältnisse Hauptmietverhältnisse.

Es gibt auch Fälle, in denen die GBV nicht Eigentümerin oder Miteigentümerin der Liegenschaft (des Grundstücks) ist, sondern vom Grundeigentümer das **Baurecht** eingeräumt bekommen hat. Das Baurecht ist ein vom Liegenschaftseigentümer meist auf einen sehr langen Zeitraum (zB für 100 Jahre) eingeräumtes Recht, auf seinem Grund ein Bauwerk zu errichten und dieses zu nutzen oder zu vermieten. Für dieses Recht zahlt die GBV an den Grundeigentümer als Gegenleistung monatlich den sogenannten „Bauzins“ bzw „Baurechtszins“. Solange das Baurecht aufrecht ist, ist die GBV (als „Baurechtsberechtigte“) zwar nicht Eigentümerin des Grundstückes, aber Eigentümerin des darauf errichteten Hauses und der darin befindli-

chen Wohnungen. Auch in einem solchen Fall sind die von der GBV abgeschlossenen Mietverhältnisse Hauptmietverhältnisse.

Wer Eigentümer einer Liegenschaft (eines Grundstücks) ist und/oder ob eine Wohnung eine Eigentumswohnung ist oder nicht bzw ob ein Baurecht besteht kann man übrigens am Grundbuchauszug der betreffenden Liegenschaft ersehen. Das **Grundbuch** ist ein bei den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Register, in das Liegenschaften (Grundstücke) und die an ihnen bestehenden „dringlichen Rechte“ eingetragen sind. Jeder kann in den Grundbuchabteilungen der Bezirksgerichte unentgeltlich Auskunft über die Grundbucheinträge oder gegen eine Gebühr einen schriftlichen Grundbuchauszug erhalten. **Im Grundbuchauszug sieht man also, wer Eigentümer der Liegenschaft/des Hauses ist**, ob die Wohnungen im Haus Eigentumswohnungen sind, wem sie gehören, etc.

Ein **Wechsel des Vermieters** hat grundsätzlich keinen Einfluss auf ein bestehendes Hauptmietverhältnis. Wird etwa die Liegenschaft verkauft, ist auch der neue Liegenschafts- bzw Hauseigentümer an den Inhalt des Mietvertrages mit allen nicht ungewöhnlichen Nebenabreden gebunden.

### **Was ist Untermiete?**

Ein Mietvertrag, der nicht mit dem Eigentümer der Liegenschaft/des Hauses/der Wohnung oder dem Bauberechtigten abgeschlossen wurde, ist in der Regel (es gibt noch einige spezielle Ausnahmen) ein Untermietvertrag.

Der praktisch wichtigste Fall der Untermiete ist, wenn ein Hauptmieter die von ihm gemietete Wohnung (oder Teile davon, zB ein Zimmer) weitervermietet.

### **Wer kann eine Wohnung einer Gemeinnützigen Bauvereinigung mieten?**

#### **Vergabebestimmungen nach dem WGG**

Grundsätzlich kann eine Gemeinnützige Bauvereinigung ihre Wohnungen an jeden Interessenten vermieten. Das WGG schreibt den Gemeinnützigen Bauvereinigungen nur in sehr unbestimmter Form vor, dass die Bauvereinigungen bei der Wohnungsvergabe den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungssuchenden berücksichtigen sollen.

Eine konkrete gesetzliche Eingrenzung der potentiellen Mieter gilt nur für wenige ältere und besonders billige Wohnungen (Wohnungen, die vom sogenannten „Schillingeröffnungsbilanzgesetz“ betroffen waren). Diese Wohnungen dürfen nach Freiwerden nur an einen „begünstigten“ Personenkreis mit niedrigem Einkommen vergeben werden. Genauere Kriterien dafür können die einzelnen Landesregierungen festlegen.

**Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen beschränken** ihre Tätigkeit und **die Vergabe von Wohnungen auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe.** Die Vergabe ihrer Wohnungen erfolgt dann nur innerhalb eines eingegrenzten Personenkreises. Auch „echte“ Genossenschaften dürfen die Vergabe ihrer Wohnungen auf einen bestimmten Personenkreis beschränken, und zwar auf ihre Mitglieder.

### **Vergabebestimmungen nach den Wohnbauförderungsgesetzen**

Wesentlich genauere Kriterien für die Vergabe von Wohnungen gibt es in den – je nach Bundesland unterschiedlichen – Wohnbauförderungsgesetzen. Da die meisten Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen gefördert werden und wurden, sind die Bestimmungen des jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzes bzw die dazu ergangenen Verordnungen von großer Bedeutung.

Für Wohnungen, die in Wien seit 1989 gefördert errichtet worden sind, gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes aus 1989. Die Wohnbauförderungsbestimmungen schreiben vor, dass

- zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bestimmte Einkommensgrenzen je nach Familiengröße nicht überschritten werden dürfen (spätere Einkommensentwicklungen werden nicht mehr berücksichtigt; man muss also nicht ausziehen, wenn man später mehr verdient) und
- man binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung die Rechte an seiner Vorwohnung aufgeben muss.

Das Land Wien als Förderungsgeber schreibt den Gemeinnützigen Bauvereinigungen auch vor, dass sie einen Teil ihrer neu gebauten und älteren, freigewordenen Wohnungen an Wohnungssuchende vergeben müssen, die von der Stadt Wien vorgeschlagen werden.

## Wo erfährt man, welche Wohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen vermietet werden ?

a) Man kann sich natürlich direkt an die Gemeinnützigen Bauvereinigungen wenden und nach freien neuen und älteren Wohnungen fragen bzw sich vormerken lassen. Die Adressen aller Gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Sitz in Wien sind am Ende dieser Broschüre im Anhang angegeben.

b) Im **Wohnservice Wien** (Taborstraße 1-3, 1020 Wien; Öffnungszeiten: Montag bis Freitag, 8.00 bis 20.00 Uhr; [www.wohnservice-wien.at](http://www.wohnservice-wien.at)) erfährt man, wo **neue geförderte Wohnbauprojekte** von Gemeinnützigen Bauvereinigungen (aber auch von privaten Bauträgern) gebaut werden bzw gerade fertiggestellt wurden.

Das Wohnservice Wien informiert auch über **freie (neue und ältere) Genossenschaftswohnungen**, welche von den Bauvereinigungen an die Wohnungssuchenden vergeben werden müssen, die von der Stadt Wien vorgeschlagen werden.

c) Häufig werden ältere Genossenschaftswohnungen im Immobilien- teil diverser Tageszeitungen bzw Zeitschriften von Mietern, die ausziehenden wollen, direkt den Wohnungssuchenden angeboten. Bei vielen älteren Genossenschaftswohnungen haben die Mieter nämlich ein mit der GBV vereinbartes **Vorschlagsrecht für einen Nachmieter**, wenn sie ausziehen. Fälschlicherweise behaupten diese Mieter, sie hätten ein **Weitergaberecht**. Diese falsche Behauptung muss nicht böswillig erfolgen, weil vielen Mietern der Unterschied zwischen Weitergaberecht und Vorschlagsrecht nicht klar ist (näheres dazu in den Kapiteln „Vertraglich vereinbartes Weitergaberecht“ und „Vorschlagsrecht“).

Bei der Wohnungsweitergabe über ein Vorschlags- oder Weitergaberecht werden von den ausziehenden Mietern oft hohe (manchmal überhöhte und illegale) Ablösen (näheres dazu im Kapitel „Ablöse“) verlangt.

# DER ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES

## Der Vorvertrag oder Anwartschaftsvertrag

**Bei im Bau befindlichen Wohnungen** kommt es öfter vor, dass die Wohnungsinteressenten noch lange vor Bezugsfertigstellung der Wohnung und vor Abschluss des eigentlichen Mietvertrages einen Vorvertrag mit der GBV abschließen. Manchmal heißt dieser Vorvertrag auch „Anwartschaftsvertrag“.

In diesem Vorvertrag verpflichtet sich die GBV, dem Interessenten eine bestimmte Wohnung zu vermieten. Der Wohnungssuchende verpflichtet sich, diese Wohnung anzumieten und bereits bei Abschluss des Anwartschaftsvertrages einen bestimmten (meist nur vorläufig festgesetzten) Betrag (Finanzierungsbeitrag bzw Bau- und Grundkostenbeitrag) zu bezahlen.

Da das Entgelt (sowohl der Finanzierungsbeitrag wie auch die laufende Miete) von den tatsächlichen Baukosten abhängt und während der Bauzeit die tatsächlichen Baukosten natürlich nur abgeschätzt werden können, werden die Beträge (sowohl die Höhe des Finanzierungsbeitrages wie auch die Höhe des laufenden Entgelts) in den Verträgen nur in vorläufiger Höhe bekanntgegeben.

Im Fall, dass das Grundstück von der GBV nicht gekauft wurde, sondern im Rahmen eines Baurechtsvertrages von einer Gemeinde oder einem anderen Grundeigentümer zur Verfügung gestellt wurde, werden nur Baukosten- und keine Grundkostenbeiträge vereinbart.

Vorverträge enthalten meist Regelungen, bis zu welchem Datum der Finanzierungsbeitrag bezahlt werden muss, wann die neue Wohnung bezogen werden kann, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vorvertrag gekündigt werden kann, bis wann die bisherige Wohnung aufzugeben ist und unter welchen Bedingungen der Finanzierungsbeitrag wieder zurückzuzahlen ist.

Oft ist auch geregelt, dass der Mieter die Vergebührung des Mietvertrages (die Gebühr ist an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern zu entrichten) zu tragen hat. Beträge für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit dem Abschluss des Vorvertrages oder Mietvertrages („Bearbeitungskostenbeitrag“ oder ähnlich) dürfen von der GBV nicht verlangt werden.

Aber auch die Fragen im Zusammenhang mit Sonderwünschen und Sonderausstattungen sollten im Vorvertrag geregelt werden (zB bis

zu welchem Termin müssen Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung bekanntgegeben werden; welche Kostenvergütung gibt es aufgrund der Ersparnis bei der Grundausstattung; gibt es eine Rückvergütung bei Beendigung des Mietverhältnisses). Teilweise findet man hier auch die bedenkliche Bestimmung, dass nur bestimmte, von der Bauvereinigung genannte Professionisten mit der Durchführung der Sonderausstattungen beauftragt werden dürfen. Erfahrungen zeigen nämlich, dass in solchen Fällen die Professionisten die Sonderleistungen (zB Parkettböden statt der Teppichboden-Grundausstattung) zu sehr hohen Preisen anbieten.

#### **TIPP:**

Sie sollten daher Preisvergleiche anstellen; eventuell ist es günstiger die Wohnung mit Grundausstattung zu nehmen und die individuellen Sonderwünsche erst nachträglich zu realisieren.

**Bei einer „gebrauchten“ Mietwohnung einer GBV**, wenn es sich also um keinen Erstbezug handelt, ist kein Vor- oder Anwartschaftsvertrag mehr abzuschließen, man unterzeichnet gleich den Mietvertrag.

#### **Rücktritt vom (Vor-)Vertrag**

Bereits der Vorvertrag (und erst Recht der eigentliche Mietvertrag) ist ein **verbindlicher Vertrag**. Man kann es sich also nach Abschluss des (Vor-)Vertrages nicht einfach anders überlegen, sondern vom Vorvertrag bzw generell von einem Vertrag nur im Rahmen eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes zurücktreten.

#### **TIPP:**

Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen erlauben – gegen Bezahlung eines pauschalierten Ersatzes für den mit der Erstellung des Vertrages verbundenen Aufwandes – zwar auch ohne das Vorliegen eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes einen Rücktritt von einem bereits abgeschlossenen Vor- bzw Mietvertrag. Darauf sollte man sich aber nicht verlassen. Wenn man einen Vor- oder Mietvertrag längere Zeit vor Fertigstellung der Wohnung unterzeichnet und sich aber nicht sicher ist, ob man die Wohnung

dann (zB in 14 Monaten) auch wirklich beziehen möchte, sollte man sich die Möglichkeit zum Rücktritt ausdrücklich im Vertrag zusichern lassen.

**Gesetzliche** auch für Wohnungsmieter relevante **Rücktrittsrechte**, die nicht extra vertraglich vereinbart sein müssen:

a) nach dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG):

§ 3a KSchG:

Für alle Verträge (also auch für Wohnungsmietverträge) gilt: Wenn ein Unternehmer im Zuge von Vertragsverhandlungen eine Förderung, einen steuerlichen Vorteil oder eine Kreditfinanzierung als wahrscheinlich dargestellt hat und dieser Umstand gar nicht oder in erheblichem Ausmaß nicht eintritt, so kann der Konsument vom Vertrag zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche (Datum des Poststempels) ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konsument erkennen kann, dass der erwartete Umstand nicht eintritt und er vom Unternehmer über das Rücktrittsrecht belehrt wurde. Der Rücktritt muss schriftlich erklärt werden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen.

§ 30a KSchG:

Unter bestimmten Voraussetzungen kann man von Vertragserklärungen bei Immobiliengeschäften (zB Anbot, Vor-, Miet- oder Kaufvertrag) kostenlos zurücktreten:

Das Rücktrittsrecht gilt nur

- beim Kauf oder der Miete von Wohnungen, Einfamilienhäusern oder von Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet sind, und
- wenn das Objekt vom Konsumenten selbst oder von einem nahen Angehörigen als Hauptwohnsitz bewohnt werden soll, und
- wenn der Konsument seine Vertragserklärung (Anbot, Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages, etc) am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat.

Das Rücktrittsrecht nach § 30 a KSchG gilt somit nicht

- wenn man erst einen Tag nach der erstmaligen Besichtigung (oder noch später) die Vertragserklärung abgibt,

- bei Geschäftsräumlichkeiten, Büros, Ferienwohnungen oder beim Kauf einer Eigentumswohnung, die an einen Fremden vermietet werden soll.

Die schriftliche (!) Rücktrittserklärung ist binnen einer Woche (Datum des Poststempels) abzusenden. Einschreiben ist unbedingt zu empfehlen. Während der Rücktrittsfrist dürfen keine Anzahlungen verlangt werden.

Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst zu laufen, wenn der Konsument eine Kopie seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhalten hat. Die Rücktrittsfrist endet aber jedenfalls einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

b) nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB):

§ 918 ABGB (Verzug):

Wenn eine Leistung (zB die Übergabe der Wohnung) nicht zum zugesagten Termin erbracht wird, kann man entweder weiter auf Erfüllung bestehen oder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten.

Man muss also beachten, dass man den Rücktritt wegen Verzuges des Vertragspartners mit einer Nachfristsetzung, binnen der die Leistung doch noch erbracht werden kann, verbinden muss.

Erst nach erfolglosem Verstreichen der Nachfrist – wenn innerhalb dieser Zeit noch immer nicht geleistet wird – ist der Rücktritt wirksam.

c) nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG):

Der Erwerber kann vom Vertrag zurücktreten, wenn er nicht spätestens eine Woche vor seiner Vertragserklärung alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt und den Wortlaut der Sicherung (zB die Bankgarantie) schriftlich erhalten hat. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag, an dem er eine Kopie seiner Vertragserklärung, die wesentlichen Informationen und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls sechs Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages. Überdies hat der Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass eine dem Vertrag zugrundegelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht beim Erwerber gelegenen Gründen unterbleibt. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rück-

trittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und eine schriftliche Belehrung über sein Rücktrittsrecht erhält. Wenn er keine Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält, so endet die Rücktrittsfrist sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

## Der Mietvertrag

Mietverträge können schriftlich oder mündlich, ausdrücklich aber auch schlüssig (durch übereinstimmende Handlungen) abgeschlossen werden. Voraussetzung ist immer, dass sich die Vertragspartner über den wesentlichen Inhalt des Vertrages einig sind, also zumindest Übereinstimmung hinsichtlich des Mietgegenstandes und des Mietzinses besteht.

Im privaten Miethausbereich bzw bei Einfamilienhäusern kommt es durchaus vor, dass Mietverträge mündlich und/oder schlüssig (zB durch Übergabe bzw Übernahme der Wohnungsschlüssel und Bezahlung bzw Entgegennahme des Mietzinses) geschlossen werden. Trotzdem sind dies gültige Mietverträge. **Schriftlichkeit ist kein Gültigkeitserfordernis des Mietvertrages.** Das Bestehen mündlicher Verträge kann etwa dadurch bewiesen werden, dass der jeweilige Bewohner Mietzinszahlungen an den Vermieter geleistet hat und dieser die Zahlungen angenommen hat.

Auch wenn ein schriftlicher Mietvertrag nicht vergebührt wird (beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern), ist der Vertrag rechtswirksam. Die Unterlassung der Vergebührung hat also nicht die Ungültigkeit des Mietvertrages zur Folge. Die Unterlassung der Vergebührung führt dazu, dass bei Bekanntwerden die Gebühr mit einem Strafzuschlag an das Finanzamt nachzuzahlen ist.

In der Regel werden von Gemeinnützigen Bauvereinigungen schriftliche, sehr umfangreiche Mietverträge verwendet. Bei Genossenschaften wird der Vertrag nicht als Hauptmietvertrag oder Mietvertrag sondern als Nutzungsvertrag bezeichnet.

Alle Miet- bzw Nutzungsverträge haben folgende Grundbestandteile:

- Vertragspartner

Am Beginn eines Mietvertrags (Nutzungsvertrages) steht üblicherweise, wer Vermieter und wer Mieter des betreffenden Mietobjektes ist.

Wenn die GBV zustimmt, können auch mehrere Personen Mieter sein: also zB beide Ehegatten oder Lebensgefährten oder Eltern und Kinder, etc. Das Gesetz kennt hier keinerlei Begrenzung. In der Praxis werden aber meist nur eine oder zwei Personen als Mieter eines Objektes akzeptiert, die anderen mit dem Mieter im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen sind entweder Mitbewohner oder Untermieter.

- Beschreibung der Liegenschaft, des Hauses, des Mietgegenstandes und Angabe des Verwendungszweckes

Hier wird festgehalten, welches Objekt in welchem Haus gemietet wird und folgendes angegeben: genaue Adresse, Beschreibung der Ausstattung der Wohnhausanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen (zB Lift, Kinderspielplatz), Größe des Mietgegenstandes (Nutzfläche, Anzahl der Räume), mit welchen Nutzwerten er (vorläufig) bewertet wurde, zu welchem Zweck er verwendet werden darf (also zB als Wohnung, Büro, Geschäft oder zu gemischter Nutzung).

- Entgelt oder Mietzins

Die Höhe des (beim Erstbezug in der Regel nur vorläufig veranschlagten) monatlichen Entgelts, wie es sich zusammensetzt und die Form, wie und wann es jeweils zu bezahlen ist, ist ein ganz wesentlicher Bestandteil jedes Mietvertrages. (Näheres dazu im Kapitel „Das laufende Entgelt – Der Mietzins“). Im Vertrag wird auch meist nur darauf hingewiesen, dass der Mieter anteilig die jeweiligen Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen zu tragen hat, ohne dass diese Kosten im Mietvertrag mit einem Betrag ausgewiesen werden.

- Bezugnahme auf die Wohnbauförderungsbestimmungen

In der Regel werden Genossenschaftswohnungen mit Fördermitteln errichtet. Daher wird im Mietvertrag in der Regel auch auf die jeweiligen Förderungsbestimmungen und –bedingungen sowie auf den konkreten, dem Bauvorhaben zugrundeliegenden Förderungsvertrag hingewiesen. Problematisch ist dabei, dass in den Mietverträgen meist nur pauschal auf die Förderungsbestimmungen verwiesen wird, ohne dass die GBV den Mietern die maßgeblichen Förde-

rungsbedingungen ausdrücklich mitteilt. Dabei wäre es aber zB für die Mieter äußerst wichtig zu wissen, wie etwa die GBV ein Förderungsdarlehen zurückzuzahlen hat.

**TIPP:**

Da sich die von der GBV zu tätigen Rückzahlungen des Förderungsdarlehens auf den jeweiligen Mietzins auswirken, sollte man sich als Mieter die Förderungszusicherung oder den Förderungsvertrag und den jeweiligen Tilgungsplan zeigen oder in Kopie geben lassen.

■ **Kostenaufteilung**

Hier wird geregelt, in welcher Form die laufenden Kosten (die dem Entgelt zugrundeliegenden Kreditrückzahlungen, Betriebskosten, Kosten der Gemeinschaftsanlagen) auf alle Mieter aufgeteilt werden. (Näheres dazu in den Kapiteln „Aufteilung der Kosten“ und „Das laufende Entgelt – Der Mietzins“).

■ **Vertragsdauer**

Auch die Dauer des Mietverhältnisses, also die Frage, ob der Vertrag auf eine genau begrenzte Zeit (befristet) oder unbefristet abgeschlossen wird, ist ein fixer Vertragsbestandteil.

■ **Hausordnung**

Meist wird gemeinsam mit dem Mietvertrag auch eine Hausordnung vereinbart. Die Hausordnung enthält Bestimmungen, welche die Benützung der Wohnung, der allgemeinen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsanlagen (zB Waschküche) regeln. Dadurch soll ein möglichst reibungsloses Zusammenleben der Hausbewohner gesichert werden. Die Hausordnung darf zwingende Rechte des Mieters nicht einschränken. Sie gilt nur, wenn sie vereinbart wurde und kann nicht einseitig abgeändert werden. Wenn keine Hausordnung vereinbart wurde, gelten die Regeln, die ortsüblich sind (was aber im Einzelfall oft schwer feststellbar ist).

■ **Andere Vertragspunkte**

Neben diesen Grundbestandteilen gibt es in Mietverträgen meist noch zahlreiche weitere Bestimmungen, die je nach GBV und Wohnhausanlage unterschiedlich sind.

Vor allem Vertragsbestimmungen im Zusammenhang mit der **Erhaltung des Mietgegenstandes** haben in letzter Zeit die Gerichte beschäftigt.

- Zur Klarstellung: Bei der Frage der Erhaltungspflicht geht es nicht darum, ob der Mieter Schäden beheben muss, die er verschuldet hat. Dies ist selbstverständlich; der Vermieter hat gegen einen Mieter, der Schäden verschuldet, aus dem allgemeinen Schadenersatzrecht heraus einen Schadenersatzanspruch. Regelungen zur Erhaltungspflicht beziehen sich im Prinzip darauf, dass der Mietgegenstand selbst oder Einrichtungen im Mietgegenstand Schäden aufweisen, die weder vom Vermieter noch vom Mieter verschuldet wurden, also **Schäden aufgrund natürlicher Abnutzung**. Eine Heizung oder andere Geräte halten eben nicht ewig, auch wenn man sie entsprechend wartet.

Gemäß § 1096 ABGB ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten. Die gesetzliche Regelung würde also bedeuten, dass der **Vermieter auch während des laufenden Mietverhältnisses zu allen Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand und an den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen verpflichtet** ist.

Jedenfalls in der Vergangenheit haben viele Vermieter (auch viele gemeinnützige Bauvereinigungen) im Mietvertrag versucht, die Pflicht zur laufenden Erhaltung des Mietgegenstandes inklusive der mitvermieteten Einrichtungen und Geräte dem Mieter aufzuerlegen. Dies obwohl ja der Mieter für deren Nutzung und für die damit verbundene normale Abnutzung den Mietzins bzw das Mietentgelt bezahlt.

Wäre die sich aus § 1096 ABGB ergebende Erhaltungspflicht des Vermieters im Mietvertrag wirksam auf den Mieter überwält, hätte der Mieter etwa eine funktionsuntüchtige Gastherme auf eigene Kosten zu reparieren bzw zu erneuern.

Vor kurzem hat aber der Oberste Gerichtshof in 2 Urteilen ausgesprochen, dass es unzulässig ist, die Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand auf den Mieter zu überwälzen. Somit sind solche Vereinbarungen unwirksam. Aber auch wenn die Erhaltungspflicht gemäß den Urteilen im Mietvertrag nicht auf die Mieter „überwält“ werden darf, besagen andere Urteile des OGH, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters (zB für eine mitvermietete Gasetagenheizung) gar nicht anwendbar ist.

**Zusammenfassend bedeutet dies für den Bereich des WGG, dass die Erhaltungspflicht – etwa für eine mitvermietete Gas- etagenheizung – zwar nicht vertraglich auf den Mieter überwälzt werden kann, aber auch die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß dem ABGB gar nicht anwendbar ist.**

Eine GBV ist somit nur im Rahmen des § 14a WGG zur Erhaltung verpflichtet, also

- nur zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses und
- im Mietgegenstand nur zu den Erhaltungsarbeiten, die der Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder der Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner dienen.

Daraus folgend sind zB bei einer schadhafte Heizungstherme weder Vermieter (wenn kein ernster Schaden des Hauses und auch keine erhebliche Gesundheitsgefahr bestehen) noch Mieter zur Erhaltung verpflichtet.

Aber: Auch wenn den Vermieter - etwa für eine unbrauchbar gewordene mitvermietete Gas- etagenheizung - keine Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB trifft, so kann der Mieter wegen dieser Beeinträchtigung dennoch den Mietzins mindern (siehe dazu im Kapitel „Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern“).

### **Mietvertragsformulare**

Gemeinnützige Bauvereinigungen verwenden praktisch immer Mietvertragsformulare, die im Einzelfall geringfügig angepasst werden; meist werden nur die Daten des Mieters und der Wohnung sowie die Höhe des Mietzinses in den ansonsten vorformulierten Text eingesetzt. Dabei wird der Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter nicht im einzelnen ausverhandelt und der Mieter hat nur die Wahl, ein ihm vom Vermieter vorgelegtes Formular ohne Änderungsmöglichkeiten zu unterschreiben oder auf die Wohnung ganz zu verzichten. In einem derartigen Fall kann man beim Inhalt des Mietvertrages wohl nicht mehr von einer echten Vereinbarung zwischen gleichwertigen Vertragspartnern sprechen.

Auch je nachdem, ob der Mietvertrag zwischen GBV und Mieter im einzelnen ausverhandelt oder ob ein Formular verwendet wurde, kann die rechtliche Situation durchaus unterschiedlich sein. Vereinbarungen, die im individuell vereinbarten Vertrag gültig und wirksam

sind, können im Formularmietvertrag nichtig sein. **Eine in einem Vertragsformular enthaltene Vertrags(neben)bestimmung ist nämlich dann nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt** (§ 879 Abs 3 ABGB). Der Verwender von Vertragsformblättern darf also keine unfairen Klauseln verwenden.

Wird in einem Vertragsformular von gesetzlichen Bestimmung abgewichen, ohne dass diese Abweichung sachlich gerechtfertigt ist oder durch andere derartige Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird, ist dies gröblich benachteiligend und damit unwirksam.

## DAS BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ (BTVG)

Kernpunkt des Bauträgervertragsgesetzes ist, dass ein Erwerber (Mieter oder Käufer) einer Wohnung, der **vor Fertigstellung** einer neu zu errichtenden oder durchgreifend sanierten Wohnung **mehr als 150 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen** hat, **für den Konkursfall des Bauträgers ausreichend abgesichert** werden muss. Der Erwerber soll im Fall des Konkurses des Bauträgers während der Bauphase seine Zahlungen nicht verlieren, bzw nicht mehr bezahlen, als er bereits an Gegenleistung erhalten hat.

Der „Bauträgervertrag“ ist kein eigener, besonderer Vertrag. Man muss neben einem Vor-, Anwartschafts- oder Mietvertrag nicht extra einen als Bauträgervertrag bezeichneten Vertrag abschließen. Wie der Vertrag bezeichnet ist, ist vom BTVG aus betrachtet sekundär. Wichtig ist die Einhaltung der Vorschriften über Form (schriftlich) und Inhalt des Vertrages und über die Sicherungsmittel.

Im Falle der Anwendbarkeit des BTVG ist der abzuschließende Mietvertrag somit „bloß“ auf die an einen Bauträgervertrag gestellten gesetzlichen Erfordernisse hin zu überprüfen und erforderlichenfalls zu adaptieren.

### BEISPIEL:

Das Ehepaar M schließt im Mai 2011 einen Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung (87m<sup>2</sup> groß) ab, das Bauvorhaben befindet sich erst im Rohbaustadium. Vereinbarungsgemäß sollen sie € 26.000,- an Finanzierungsbeitrag binnen 10 Tagen ab Vertragsunterzeichnung bezahlen, die Wohnung soll im Dezember 2011 übergeben werden. Der Mietvertrag muss den Vorschriften des BTVG entsprechen, insbesondere muss die Zahlung der Mieter entsprechend abgesichert werden.

Das Bauträgervertragsgesetz fordert die Schriftlichkeit des Vertrages und führt zwingende Vertragsinhalte an. So ist jedenfalls der späteste Übergabetermin für das Objekt anzuführen, es sind genaue Pläne und Baubeschreibungen zu übergeben. Die zentrale Bestimmung des Bauträgervertragsgesetz ist jedoch die Pflicht des Bauträgers, die Zahlungen des Erwerbers abzusichern. Die Art des Sicherungsmittels ist im Vertrag anzuführen. Es gibt mehrere Arten von Sicherungsmitteln, die der Bauträger wählen kann; so zB eine Bürgschaft,

oder geeignete Versicherung eines zur Geschäftsausübung im Inland zugelassenen Kreditinstitutes, einer Versicherungsgesellschaft oder einer inländischen Gebietskörperschaft (zB ein Bundesland). Wenn ein Bauträger in der Praxis dieses Sicherungsmittel wählt, wird er dem Erwerber wohl eine Bankgarantie übergeben. Im Fall des Konkurses des Bauträgers kann man sich dann bezüglich der bereits geleisteten Zahlungen an die Bank, Versicherung etc halten.

# KOSTEN ZU BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES

## Finanzierungsbeitrag

Das ist ein Betrag, den die GBV von den Mietern bei Abschluss des Anwartschafts- oder Mietvertrages bzw bei Bezug als Beitrag zur Finanzierung der Grundkosten und/oder Baukosten verlangen kann. Der Finanzierungsbeitrag wird daher auch oft „**Grundkosten- und Baukostenbeitrag**“ genannt.

Der Finanzierungsbeitrag muss aber dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses (abgewertet um 1% pro Jahr) wieder zurückbezahlt werden (näheres dazu im Kapitel „Das Ende des Mietverhältnisses“). Die gesetzliche Abwertung des Finanzierungsbeitrages um 1% pro Jahr wird auch als „**Verwohung**“ bezeichnet.

Ob und in welcher Höhe ein Finanzierungsbeitrag verlangt wird, ist je nach GBV und auch bundesländerweise unterschiedlich. Dies hängt von den Förderungsvorschriften aber auch von den unterschiedlichen Kosten der jeweiligen Bauvorhaben ab.

Im WGG ist keine Obergrenze für die Höhe eines Finanzierungsbeitrages verankert; derartiges sehen aber verschiedene Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer vor. Da Gemeinnützige Bauvereinigungen den Bau von Mietwohnungen praktisch nur unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln durchführen, haben sie daher die entsprechenden Förderungsvorschriften zu beachten.

Fälschlicherweise wird der Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) oft als „Genossenschaftsanteil“ bezeichnet. Ein **Genossenschaftsanteil** (meist nicht mehr als € 100) ist aber nur bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen zu bezahlen, die in der Rechtsform der Genossenschaft errichtet sind, nicht also bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder einer Aktiengesellschaft (AG) errichtet sind.

Die **Grundkosten** werden in der Regel nicht vom tatsächlichen Kaufpreis für das Grundstück berechnet, den die GBV bezahlen musste, sondern ausgehend vom Verkehrswert im Zeitpunkt des Grunderwerbs. Dieser Betrag wird dann noch aufgewertet nach dem Verbraucherpreisindex (bis zum Datum des erstmaligen Bezuges der Wohnungen). Statt der Aufwertung mit dem Verbraucherpreisindex kann die GBV den Ursprungsbetrag (Verkehrswert im Zeitpunkt des

Grunderwerbs) um die zur Finanzierung des Grundankaufes aufgewendeten Zinsen erhöhen. Zusätzlich dürfen auch noch die sonstigen Aufwendungen der Gemeinnützigen Bauvereinigung (etwa für die Aufschließung des Grundstückes) draufgeschlagen werden. Insgesamt darf aber der Betrag für Grundkosten den Verkehrswert zum Zeitpunkt der ersten Vermietung nicht übersteigen.

#### **AUSNAHME:**

Vom tatsächlichen Kaufpreis ist bei einem Grundstück auszugehen, das etwa von einer Gemeinde oder einem gemeindeeigenen Grundstücksfonds an die GBV unter der Bedingung verkauft wird, dass den Mietern keine höheren als die tatsächlichen Grundkosten verrechnet werden.

Viele Gemeinnützige Bauvereinigungen überwälzen die Grundkosten in der Regel sofort beim Erstbezug und in voller Höhe auf die Mieter. Der **Grundkostenbeitrag**, der auf einen Mieter entfällt, entspricht dann dem auf seine Wohnung entfallenden Anteil an den gesamten Grundkosten. Einige Gemeinnützige Bauvereinigungen verrechnen aber die Grundkosten nicht im Rahmen des Finanzierungsbeitrages an die Mieter weiter. In solchen Fällen nimmt die jeweilige GBV zur Bezahlung der Grundkosten meist auch einen Kredit auf (ähnlich wie für Teile der Baukosten, siehe dazu später), dessen Rückzahlungsraten im Wege des monatlichen Mietzinses auf die Mieter überwälzt wird.

Weiters gibt es auch Fälle, in denen die GBV das Grundstück nicht kauft, sondern vom Grundeigentümer ein **Baurecht** eingeräumt bekommt. Das Baurecht ist ein vom Grundeigentümer meist auf einen sehr langen Zeitraum, zB für 100 Jahre, eingeräumtes Recht, auf seinem Grund ein Bauwerk zu errichten und dieses zu nutzen oder zu vermieten. Für dieses Recht zahlt die GBV an den Grundeigentümer als Gegenleistung monatlich den sogenannten **Bauzins**. In einem derartigen Fall verlangt die GBV von den Mietern natürlich keinen Grundkostenbeitrag, sie muss ja auch keinen Kaufpreis für den Grund bezahlen; dafür darf aber die GBV den Bauzins im Wege des monatlichen Entgelts an die Mieter weiter verrechnen.

Der in Wien von Mietern bei den meisten geförderten errichteten Genossenschaftswohnungen zu tragende **Baukostenbeitrag** beträgt derzeit 12,5 % der Baukosten. Der Rest wird durch Förderungsmittel

des Landes und/oder durch die von der GBV aufgenommenen Kredite und/oder durch Eigenmittel der GBV bezahlt.

### BEISPIEL:

Eine GBV errichtete mit Förderungsmitteln in Wien eine Wohnhausanlage mit 136 Mietwohnungen, Gesamtnutzfläche 12.778 m<sup>2</sup>. Die Grundkosten (= maximaler Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges) betragen 3,1 Millionen EURO. An Baukosten muss die GBV 20 Millionen EURO bezahlen, 12,5% davon sind 2,5 Millionen EURO. Insgesamt werden von den Mietern 5,6 Millionen EURO als Finanzierungsbeitrag eingehoben. Je nachdem, ob die Verteilung der Kosten nach Nutzflächen oder Nutzwert erfolgt (siehe dazu Kapitel „Aufteilung der Kosten“), wird der gesamte Finanzierungsbeitrag durch die gesamte Nutzfläche (oder durch die Summe aller Nutzwerte) dividiert und man erhält den zu leistenden Finanzierungsbeitrag pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (oder pro Nutzwert), in unserem Beispiel 438,25 €/m<sup>2</sup> (5,6 Mio € dividiert durch 12.778 m<sup>2</sup>).

Ein im voraus zu leistender Finanzierungsbeitrag ist eigentlich nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung; die monatliche Miete ist dann geringer im Vergleich zu einer Miete, bei der kein Finanzierungsbeitrag zu bezahlen wäre.

Deshalb ist von der Gemeinnützigen Bauvereinigung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch jeweils nur ein Teil des Finanzierungsbeitrages an den Mieter zurückzubezahlen. Der Beitrag reduziert sich um 1% pro Jahr (siehe im Kapitel „Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages“).

Die Bauvereinigung kann aber die (gänzliche oder teilweise) **Rückzahlung eines vom Mieter geleisteten Finanzierungsbeitrages schon während des laufenden Mietverhältnisses** (und nicht erst bei Beendigung) durchführen. Dieser Betrag wird dabei durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt, wodurch sich dann aber das laufende Entgelt erhöht.

Für einkommensschwächere Mieter gibt es für den Finanzierungsbeitrag (für den gesamten oder einen Teilbetrag) von Seiten der Wiener Wohnbauförderung günstige Darlehen (Eigenmittellersatzdarlehen – nähere Informationen im **Wohnservice Wien**, Taborstraße 1-3, 1020 Wien).

## Ablöse

Bei einer „Ablöse“ handelt es sich um einmalige Zahlung, die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages an den Vermieter (in der Praxis bei Genossenschaftswohnungen nie) oder an den Vormieter (in der Praxis bei Genossenschaftswohnungen sehr häufig) geleistet wird. Oft sind solche Ablösezahlungen teilweise oder sogar gänzlich unzulässig (verboten oder überhöht). Bevor man eine Ablöse zahlt, sollte man jedenfalls Beratungsstellen kontaktieren, um die Gesetzmäßigkeit der Zahlung zumindest ungefähr abzuklären.

Wenn Sie keine schriftliche Bestätigung über die Ablösezahlung erhalten, sollten Sie alle Beweise für diese Zahlung sammeln. Dies können Inserattexte, Zahlungsbestätigungen und Überweisungsbelege sein, aber auch Zeugen der Geldübergabe. Wenn die Zahlung der Ablöse bar und unter vier Augen erfolgt, so sollte man wenigstens Zeugen von der Geldabhebung bei der Bank (Beleg aufheben!) bis vor die Tür der Wohnung des Ablösenden bei sich haben. Diese könnten dann immerhin bezeugen, dass zB der Mieter X mit einer bestimmten Summe die Wohnung des Vormieters Y betreten hat und ohne diesen Betrag die Wohnung verlassen hat; das wäre zumindest ein Indiz dafür, dass an den Vormieter Y eine Ablöse in dieser Höhe geleistet wurde.

### **TIPP:**

Vereinbaren Sie, dass die Ablöse nur und erst dann zu leisten ist, wenn der Mietvertrag zustande kommt! Oft sind Ablösevereinbarungen auch als Kaufverträge über Möbel gestaltet. Es macht aber in der Regel wenig Sinn, Möbel zu erwerben, ohne nicht gleichzeitig auch Mieter der Wohnung zu werden, in der sie sich befinden. Zahlen Sie eine Ablöse also immer nur und erst dann, wenn Sie Mieter geworden sind bzw die GBV mit Ihnen einen Mietvertrag abgeschlossen hat und Sie die Wohnungsschlüssel übergeben bekommen.

### **a) Ablösezahlung an den Vermieter:**

Eine **GBV** hat gegenüber einem Mieter grundsätzlich **keinerlei Anspruch auf Investitionsablöse**. Für die eigenen Investitionen erhält kein Vermieter eine Ablöse, allenfalls eine höhere Miete.

Zwar gibt das MRG einem Vermieter die Möglichkeit, den Investitionersatz, den er an den ausziehenden Mieter für dessen wesentliche und nützliche Investitionen leisten musste, auf den Nachmieter zu überwälzen. Im Unterschied dazu darf eine GBV nach dem WGG den von ihr an den Vormieter geleisteten Investitionersatz (näheres dazu im Abschnitt „Investitionersatz“) aber nicht auf den nächsten Mieter überwälzen. Ein Investitionersatz, den die GBV an den scheidenden Mieter zahlen muss, ist in der Instandhaltungsabrechnung (Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge) unter „Ausgaben des Hauses“ zu verbuchen.

Ein Ersatzanspruch des ausziehenden Mieters besteht gegenüber der GBV aber nicht für alle Investitionen in die Wohnung, zB nicht für eine Einbauküche. Deshalb ermöglichen viele Gemeinnützige Bauvereinigungen, dass sich der ausziehende Mieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt, um über eine Ablöse zu verhandeln. Dabei kann abgeklärt werden, ob der zukünftige Mieter bereit ist, dem bisherigen Mieter einen Ersatz für die vorhandenen Einrichtungen und Investitionen zu leisten. Der neue Mieter ist dazu nicht verpflichtet. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, alle Investitionen, die nicht fix und dauerhaft mit der Wohnung verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

In der Praxis lassen sich aber Wohnungssuchende, welche eine konkrete Wohnung unbedingt haben wollen, natürlich sehr leicht davon „überzeugen“, dem Vormieter die Investitionen und Möbel abzulösen. Man sollte dabei aber immer darauf achten, dass keine überhöhte (verbotene) Ablöse verlangt wird und allenfalls die möglichen rechtlichen Schritte ergreifen.

### **b) Ablösezahlung an den Vormieter:**

Dies kann sich in den Fällen ergeben, in denen

- die GBV dem bisherigen Mieter ein Weitergaberecht eingeräumt hat oder
- die GBV vorweg (im Mietvertrag) oder anlässlich der Kündigung zustimmt, dass der Mieter selbst einen Nachmieter suchen und vorschlagen darf (Vorschlagsrecht) oder

- die GBV zustimmt, dass der ausziehende Mieter mit einem von der GBV gewählten nächsten Mieter in Kontakt treten kann, um über die Ablöse allfälliger Investitionen und Möbel zu verhandeln. In solchen Fällen kann der Vormieter mit dem Nachmieter den Zeitwert der von ihm durchgeführten Investitionen als Ablöse vereinbaren. Auch eine „Ablöse“ für Möbel, die der Vormieter in der Wohnung lässt, ist zulässig (dabei handelt es sich rechtlich betrachtet um den Kauf dieser Möbel). Es darf aber jeweils nur der **Zeitwert** verlangt werden.

Sowohl Investitions- als auch Möbelabläsen sind oftmals verbotene Ablösen. Meist wird nämlich weit mehr als der Zeitwert der Investitionen und Möbel verlangt. Sie sollten daher sehr genau prüfen, welche Investitionen tatsächlich getätigt wurden bzw. was die gekauften Möbel wirklich wert sind. Im Zweifelsfall sollten Sie rechtliche Beratung suchen oder gleich einen Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw bei Gericht) auf Überprüfung der gesetzlichen Zulässigkeit der Zahlung und Rückerstattung des eventuell zuviel bezahlten Betrages stellen.

#### **TIPP:**

Machen Sie bei Wohnungsübergabe eine Inventarliste, die vom Vormieter unterzeichnet werden soll und/oder Fotos von den übernommenen Investitionen und Möbeln.

Wenn beide Beteiligten an einer Ablösevereinbarung (Vor- und Nachmieter) Wert auf eine korrekte Abwicklung legen und illegale Ablösen möglichst ausschließen wollen, dann sollte der ausziehende Mieter bereits vor Abschluss der Ablösevereinbarung einen Sachverständigen mit der Schätzung des Wertes der Möbel und Investitionen beauftragen. Dann kann der vom Sachverständigen ermittelte Wert der **schriftlichen Ablösevereinbarung, in der die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Investitionen genau angeführt sind**, zugrundegelegt werden. Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen machen diese Vorgangsweise (Schätzung durch einen Sachverständigen) zur Bedingung, damit der ausziehende Mieter mit einem Nachmieter überhaupt eine Ablösevereinbarung treffen darf.

## Verbotene Ablöse

Unzulässig sind Ablösen dann, wenn

- für den gesamten Betrag überhaupt keine Gegenleistung geboten wird, die Zahlung also etwa nur erfolgt, um die leere Wohnung überhaupt zu bekommen. Auch eine besondere Wohnumgebung oder die Ausstattung der Wohnhausanlage mit besonderen Gemeinschaftsräumen (zB Sauna, Schwimmbad, etc.) sind keine ablösefähige Gegenleistung; dafür zahlt man ja das Mietentgelt, oder
- für einen Teil des Betrages keine gleichwertige Gegenleistung geboten wird, wenn also nur einem Teil der geleisteten Zahlung eine Gegenleistung gegenüber steht.

Auch die während der eigenen Mietzeit bezahlten Mietzinse, insbesondere die Mietzinsbestandteil „Annuität“ (siehe dazu später), darf sich der ausziehende Mieter vom neuen Mieter nicht im Wege einer Einmalzahlung (Ablöse) zurückzahlen lassen.

### BEISPIEL 1:

Die Mieterin einer Genossenschaftswohnung, die in Wien im 19. Bezirk liegt, zieht aus, räumt die Wohnung komplett und darf gemäß einer Vereinbarung mit der GBV einen Nachmieter vorschlagen, mit dem dann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. Die Vormieterin verlangt vom Nachmieter € 35.000,- Ablöse. Sie begründet dies damit, dass „man von der bisher von ihr gemieteten Wohnung einen herrlichen Blick über Untersievering hat“. Sofern die Mieterin ihrem Nachfolger keinerlei Möbel und/oder Investitionen überlassen hat, kann der gesamte Betrag als verbotene Ablöse zurückverlangt werden.

### BEISPIEL 2:

Ein Nachmieter bezahlt im Zusammenhang mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung an den Vormieter € 24.500,- Ablöse für Parkettboden, Badezimmerausstattung, Einbauküche und Schlafzimmereinrichtung. Der aktuelle Wert dieser Investitionen/Möbel beträgt € 13.400,-. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem bezahlten Betrag und dem vorhandenen Wert stellt eine verbotene Ablöse dar, im Beispiel also € 11.100,-.

Unbedingt zu warnen ist vor dem Irrglauben, die Zahlung einer unzulässigen Ablöse könne beim Auszug jedenfalls vom Vermieter oder vom Nachmieter wieder zurückverlangt werden. Wer eine verbotene Ablöse bezahlt, kann diese nicht auf den Nachmieter weiter überwälzen – dies wäre wiederum eine unzulässige Ablöse!

### **Ablösezahlung an den Vormieter bei einer Mietkaufwohnung?**

Gerade in den letzten Jahren sind Genossenschaftswohnungen häufig als „Mietkaufwohnungen“ vermietet worden. Die Bezeichnung „Mietkauf“ führt aber oft zu falschen Vorstellungen. Der Mietkauf wird ja in der Regel als eine Art Leasing verstanden, bei dem man mit den monatlichen Leasingraten für eine Sache (zB Auto) schon einen Teil des Kaufpreises bezahlt und dann (einige Jahre später) nur mehr einen Restwert bezahlt um Eigentümer der Sache (zB Auto) zu werden. Beim Leasing leistet man also mit den Leasingraten tatsächlich auch Teilzahlungen auf den Kaufpreis und im Kauffall ist dann nur mehr der Restwert zu bezahlen.

Das WGG sieht zwar – bei Vorliegen gewisser Bedingungen – die Möglichkeit vor, dass ein Mieter frühestens 10 Jahre nach dem Erstbezug der Baulichkeit eine Option auf den Kauf der bisherigen Mietwohnung geltend machen kann. Dieses gesetzliche Modell bei einer geförderten **Mietwohnung mit Kaufoption** ist aber KEIN Leasing-Modell. Insbesondere sehen die gesetzlichen Vorschriften nicht vor, dass die Mietzinse, die man während der Mietzeit bezahlt hat, später beim Kaufpreis angerechnet werden. **Die bezahlten monatlichen Mietzinse (auch nicht der Mietzinsbestandteil „Annuität“) sind also keine Anzahlungen auf bzw Teilzahlungen für den Kaufpreis.**

Umfangreiche Ausführungen zur geförderten Mietwohnung mit Kaufoption nach dem WGG finden Sie in dieser Broschüre im Kapitel „Recht auf nachträgliche Übertragung der Mietwohnung ins Wohnungseigentum – Der Mietkauf“.

Wenn ein Mieter einer Mietwohnung mit gesetzlicher Kaufoption den Mietvertrag kündigt und mit einem Nachmieter eine Ablöse vereinbart, ist öfter folgendes zu beobachten: Der ausziehende Mieter verlangt vom nachfolgenden Mieter eine Ablöse dafür, „dass der Nachfolger ja in ein paar Jahren günstig Wohnungseigentum erwerben könne“. Manchmal verlangt der scheidende Mieter vom Nachfolger sogar die Rückzahlung der bisher bezahlten „Annuitäten“. Dies im

Irrglauben, dass dieser Betrag (die vom Vormieter im monatlichen Mietzins bezahlten Annuitäten) dem neuen Mieter beim Kaufpreis angerechnet wird, wenn der die Wohnung dann erwirbt.

Seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 kann aber eine GBV im wesentlichen den dann erzielbaren Marktpreis (maximal den ortsüblichen Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen) verlangen, wenn sie die Wohnung an einen Mieter verkauft bzw verkaufen muss. Der Nachfolgemmieter wird sich dann natürlich fragen, wozu er dem Vormieter eine Ablöse bezahlt hat, wenn er die Wohnung zu gar keinem günstigeren Preis kaufen kann. Eine derartige Ablöse ist daher auch als unzulässige und verbotene Ablöse zu qualifizieren.

Gemäß der Rechtsprechung ist nämlich **nur die Verschaffung der rechtlichen Möglichkeit, günstiges Wohnungseigentum an einer Mietwohnung zu erwerben, eine ablösefähige Gegenleistung.**

#### **BEISPIEL:**

Mieter A mietet per 1. 7. 2005 eine geförderte, neu errichtete Mietwohnung mit gesetzlicher Kaufoption. Er kündigt sein Mietverhältnis per 31. 12. 2010 und schlägt aufgrund des ihm von der GBV eingeräumten Vorschlagsrechts den Mieter B als Nachfolgemmieter vor. Dies aber nur unter der Bedingung, dass Mieter B an Mieter A eine Ablöse in der Höhe von € 30.000,- bezahlt. Mieter A begründet die Forderung nach der Ablöse damit, dass Mieter B die Wohnung (frühestens im Juli 2015) ja günstig kaufen könne und dann nur einen niedrigen Kaufpreis bezahlen wird müssen; schließlich habe er (Mieter A) ja schon mehr als sechs Jahre lang Miete bezahlt, die auch dem Mieter B beim Kaufpreis angerechnet werden müssen. Mieter B zahlt daraufhin – ohne sich bei der GBV oder einer Beratungsstelle zu erkundigen, ob diese Angaben stimmen – die geforderte Ablöse. Im Jahr 2016 stellt Mieter B den Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum. Die GBV teilt ihm mit, dass ein Kaufpreis von € 124.000,- zu leisten ist, ungefähr der Betrag, den vergleichbare Eigentumswohnungen zu dieser Zeit kosten. Der Leistung des Mieters B (Ablöse in der Höhe von € 30.000,-) stand damit keine Gegenleistung des Mieters A (er hat dem Mieter B keine rechtliche Möglichkeit verschafft, günstiges Wohnungseigentum an einer Mietwohnung zu erwerben) gegenüber. Der Betrag kann als unzulässige Ablöse zurückgefordert werden.

Anders wäre der Sachverhalt nur dann zu beurteilen, wenn die GBV mit dem Mieter A und vor allem mit dem Mieter B ausdrücklich vertragliche vereinbart hätte, dass die von Mieter A bezahlten Mietzinse (teilweise) auf den Kaufpreis angerechnet werden, den Mieter B zu zahlen hat.

### **Rückforderung verbotener Ablösen**

Verbotene Ablösen können mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw in Gemeinden, wo diese nicht vorhanden sind, bei den Bezirksgerichten) zurückgefordert werden. Dieser Rückforderungsanspruch muss aber binnen 10 Jahren ab Zahlung geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist die Rückforderung gegen den zu richten, dem das Geld übergeben wurde.

### **Kosten der Vergebührung des Mietvertrages**

Schriftliche Mietverträge unterliegen der Gebührenpflicht. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner, also der Vermieter und der Mieter, Gebührenschnldner. In der Regel wird jedoch vereinbart, dass der Mieter die Mietvertragsgebühren allein trägt.

Die Gebühr ist von der GBV oder ihrem Vertreter (zB Rechtsanwalt, Hausverwalter) selbst zu berechnen und an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen.

Die Gebühr beträgt bei Wohnungen, welche unbefristet oder befristet auf eine Dauer von drei oder mehr Jahren vermietet werden, 1% aus der Summe des dreifachen Jahresmietzinses und 3% des Finanzierungsbeitrages (monatliches Bruttoentgelt x 36 + 3% des Finanzierungsbeitrages) x 1%.

#### **BEISPIEL:**

Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung, monatliches Bruttoentgelt € 587,20, vereinbarter Finanzierungsbeitrag € 26.200,-.  
Mietvertragsgebühr:  $[(€ 21.139,20 + € 786,-) \times 0,01] = € 219,25$

## Kaution

Viele private Vermieter verlangen eine Kaution, damit sie bei etwaigen Schadenersatzforderungen (zB wegen Beschädigungen in der Wohnung) oder bei Mietzinsrückständen nicht erst ein gerichtliches Verfahren abwarten müssen, um zu ihrem Geld zu kommen. Mittlerweile ist es auch bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht unüblich, dass der Mieter im Mietvertrag zur Hinterlegung einer Kaution verpflichtet wird. Ob überhaupt eine Kaution zu stellen ist, wie dies zu erfolgen hat (in bar, Sparsbuch) und in welcher Höhe, ist aber reine Vereinbarungssache.

Um sich später Auseinandersetzungen zu ersparen, sollte bei Mietbeginn und auch bei Rückgabe der Wohnung der genaue Zustand der Wohnung festgehalten werden (Fotos, Übernahmeprotokoll). Nach dem Gesetz muss die Wohnung vom Mieter in dem Zustand zurückgestellt werden, in dem er sie angemietet hat, „gewöhnliche Abnutzung“ muss der Vermieter jedoch hinnehmen. Beschädigungen, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, sind vom Mieter zu ersetzen; dafür darf der Vermieter die Kaution heranziehen.

Mieter sollten darauf achten, dass ihnen bei Auszug und ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung auch die Zinsen vom Kautionsbetrag (jedenfalls der jeweilige Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen) zukommen. Eine abweichende Vereinbarung ist bei Genossenschaftswohnungen ohnehin nicht zulässig.

**Höhe der Kaution:** Hierzu gibt es keine gesetzliche Regelung. Kautionsvereinbarungen in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten sind durchaus üblich. Der Oberste Gerichtshof hat in einem Musterverfahren festgehalten, dass die Höhe der Kaution im Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des Vermieters stehen muss. Als generelle Richtlinie für eine Kaution bei einem üblichen Mietverhältnis sind nach dieser Entscheidung (OGH am 29.10.1996, Aktenzahl 5 Ob 2217/96) **bis zu sechs Bruttomonatsmieten als Kaution erlaubt**. Höhere Kautionsbeträge, die diese Grenze überschreiten, können wie eine verbotene Ablöse zurückgefordert werden. Nur wenn ein Vermieter ein außergewöhnliches Sicherungsinteresse nachweist (weil zB eine größere Zahl sehr wertvoller Möbel mitvermietet wird), darf die Kaution über dieser Grenze von sechs Bruttomonatsmieten liegen.

## **Mietvertragserrichtungskosten (Bearbeitungshonorar)**

Diese Beträge, oft bis zu € 300,-, wurden in der Vergangenheit von manchen Gemeinnützigen Bauvereinigungen bei Abschluss des Mietvertrages für den dadurch entstehenden Aufwand verlangt.

Es gibt dafür aber keine gesetzliche Grundlage. Vom Obersten Gerichtshof wurde ausdrücklich klargestellt, dass Forderungen des Vermieters oder der Hausverwaltung nach Mietvertragserrichtungskosten verboten und ungültig sind. Dies ist damit begründet, dass die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen zur ordentlichen Verwaltung eines Hauses gehören und die GBV dafür von den Mietern ohnehin das laufende Verwaltungshonorar bezahlt erhält.

Wenn solche Beträge verlangt und bezahlt wurden, können sie wie verbotene Ablösen zurückgefordert werden.

## DAS LAUFENDE ENTGELT - DER MIETZINS

Für Wohnungen, die von Gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet werden/wurden, finden sich Vorschriften über das von Mietern monatlich zu zahlende Entgelt im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Zusätzlich sind auch die jeweiligen Wohnbauförderungsvorschriften der Bundesländer zu beachten, wenn für die Errichtung der Mietwohnungen öffentliche Förderungsmittel verwendet werden oder wurden (was der Regelfall ist).

Wenn Gebäude/Wohnungen von einer GBV im Namen des jeweiligen Hauseigentümers nur verwaltet werden (zB wenn die GESIBA Wohnungen der Stadt Wien verwaltet), gilt das WGG nicht. In einem solchen Fall gelten die Mietzinsvorschriften des MRG und/oder des Wohnbauförderungsgesetzes.

Prinzipiell gilt nach dem WGG, dass von der GBV nur ein „**kostendeckendes Entgelt**“ eingehoben werden darf. Das bedeutet, dass der Mietzins nicht höher, aber auch nicht niedriger sein darf, als es zur Deckung

- Der Herstellungskosten der Wohnhausanlage,
- der laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen und
- zur Bildung einer Rücklage erforderlich ist.

Die Grundlage des kostendeckenden Entgelts (einzelner Entgeltsbestandteile) sind vor allem die **Herstellungskosten** – Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten (zB Baufinanzierungskosten) – des Gebäudes. Je höher diese Kosten sind, desto höher ist der Finanzierungsbedarf (zB durch Bankdarlehen und Eigenmittel) desto höher sind auch die darauf basierenden Entgeltsbestandteile (und/oder eventuell auch der Finanzierungsbeitrag).

Dieser Grundsatz der Kostendeckung wurde in den letzten Jahren allerdings durch mehrere Gesetzesnovellen ausgehöhlt. Insgesamt kann man sagen, dass das kostendeckende Entgelt nur bei neu bzw in den letzten ca 30 Jahren errichteten Wohnungen und bei bestehenden Mietverträgen über ältere Wohnungen Anwendung findet. Bei älteren Wohnungen, die neu vermietet werden oder bei denen Angehörige (Kinder/Enkel) den Mietvertrag übernehmen, kommt meist das sogenannte „Wiedervermietungsentgelt“ zur Anwendung.

## **Vertragliche Vereinbarung des Mietzinses/Entgeltes**

Die Höhe des Mietzinses ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil. Prinzipiell reicht es aus, wenn der Betrag „bestimmbar“ ist. Auch wenn nach dem WGG die im nächsten Abschnitt dieser Broschüre genannten Bestandteile zum Mietzins gehören, ist die Rechtslage nicht so eindeutig, dass klare vertragliche Vereinbarungen überflüssig sind. Es ist daher jedenfalls zu empfehlen, im Mietvertrag genau zu vereinbaren, was man als Mieter alles zu bezahlen hat. Die Bestandteile des Mietzinses und ihre Höhe, bzw der prozentuelle Anteil an den Betriebskosten sollten fixiert werden.

Im Falle eines Erstbezuges ist aber die GBV in der Regel gar nicht in der Lage, schon beim Mietvertragsabschluss für das laufende Entgelt fixe Beträge bekanntzugeben. Da das Entgelt ja von den tatsächlichen Herstellungskosten des Gebäudes (und deren Finanzierung) abhängt und diese Kosten aber beim Erstbezug noch gar nicht feststehen, werden die Kosten in der Regel geschätzt und wird im Mietvertrag auch nur ein vorläufiges (geschätztes) Entgelt vereinbart.

## **Kostendeckendes Entgelt**

Wie der Name schon sagt, muss die GBV beim kostendeckenden Mietzins prinzipiell von den ihr tatsächlich entstehenden Kosten ausgehen. Da die Kosten natürlich je nach Wohnhausanlage unterschiedlich sind (unterschiedlich hohe Wohnbauförderung, unterschiedliche Grundkosten, Baukosten, Betriebskosten etc), kann es hier auch keine gesetzlich betragsmäßig fixe, allgemein geltende Obergrenzen geben.

Wie bereits angesprochen, können bei Mietverträgen, die vor oder bei Fertigstellung des Bauvorhabens abgeschlossen werden, bezüglich des laufenden Mietzinses (aber auch bezüglich des Finanzierungsbeitrages und des Kostenschlüssels) nur vorläufige Zahlen bekanntgegeben werden. Erst wenn das Bauvorhaben fertig ist, weiß man, wieviel die Gesamtkosten betragen, wie groß die Wohnungen tatsächlich sind und wieviel Gesamtnutzfläche die Wohnhausanlage hat. Man kann also erst nach der **Endabrechnung**, die oft mehrere Monate/Jahre nach dem Erstbezug der Baulichkeit gelegt wird, die exakte Höhe des Mietzinses (und auch des Finanzierungsbeitrages) errechnen.

Die vor oder zu Beginn des Miet- oder Nutzungsverhältnisses geleisteten Finanzierungsbeiträge sind bei der Berechnung der monatlichen Miete betragsmindernd zu berücksichtigen (wie bei einer Mietzinsvorauszahlung). Daher ist die Höhe des monatlichen Entgelts auch von der Höhe des geleisteten Finanzierungsbeitrages abhängig. Je höher der Finanzierungsbeitrag, umso geringer das laufende Entgelt.

**Das kostendeckende Entgelt ist während des laufenden Mietvertrages auch nicht immer gleichbleibend. Der Mietzins ändert sich genauso, wie sich die von der GBV zu bezahlenden Kosten ändern, die ja den einzelnen Entgeltsbestandteilen zugrundeliegen.**

Leider muss man in diesem Zusammenhang festhalten, dass viele GBVs ihren Mietern die Grundzüge der Entgeltsberechnung und die voraussichtliche Entwicklung des Entgelts bei der konkreten Wohnhausanlage nicht bekanntgeben. Daher kommt es bei den für die Mieter dann unvorhersehbaren Mieterhöhungen immer wieder zu Unstimmigkeiten und Missverständnissen.

In den Fällen, in denen ein **kostendeckender Mietzins** zum Tragen kommt, kann die GBV folgende Kosten (Entgeltsbestandteile) zur Berechnung des Mietzinses heranziehen:

- 1. Annuität für Darlehen: Das sind Zahlungen der GBV zur Tilgung und Verzinsung jener Darlehen (Bankdarlehen und/oder Landesdarlehen), die zur Finanzierung der Baukosten aufgenommen wurden. Diese Zahlungen können auf die Mieter im Rahmen des Entgeltes überwältzt werden.
- 2. (eventuell) Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV
- 3. (eventuell) Bauzins, wenn die GBV das Gebäude auf fremdem Grund errichtet hat
- 4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
- 5. Verwaltungskosten
- 6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen
- 7. Rücklagen
- 8. Umsatzsteuer

Diese Bestandteile des Entgelts werden nun näher erläutert:

## 1. Annuität für Darlehen

Wenn eine GBV eine Wohnhausanlage mit Mietwohnungen errichtet, entstehen ihr Grund- und vor allem Baukosten in der Höhe von mehreren Millionen Euro. Kaum eine GBV hat diese Summe frei verfügbar auf einem ihr gehörenden Sparguthaben (Eigenmittel der GBV) liegen. Insbesondere wenn eine GBV mehrere Wohnbauvorhaben realisiert, muss die GBV Kredite aufnehmen, um den für die Errichtung der Wohnhausanlage beschäftigten Firmen die Rechnungen (Baukosten) bezahlen zu können.

Zur Finanzierung der Errichtungskosten der Wohnhausanlage werden von der GBV oft günstige Landesdarlehen mit besonders niedrigen Zinssätzen und/oder normale Bankdarlehen aufgenommen. Die Rückzahlungsraten für diese Kredite nennt man auch „Annuität“. **Die Höhe der Annuität (= Tilgung plus Zinszahlungen) ist von der Höhe der aufgenommenen Darlehenssumme, dem vereinbarten Zinssatz, der Laufzeit des Darlehens und anderen Bedingungen entsprechend dem Darlehens(Kredit)vertrag abhängig.**

Ausdrücklich sei festgehalten, dass nicht die Mieter die Annuität (den Kredit) an die Bank bezahlen, sondern die GBV. Der Darlehens(Kredit)vertrag besteht ja zwischen der GBV und der Bank bzw zwischen der GBV und dem Land. Aufgrund der rechtlichen Vorschriften darf die GBV keinen freien (=beliebigen) Mietzins verlangen, sondern sie darf als einen Mietzinsbestandteil vom Mieter genauso viel verlangen, wie sie selbst an die Bank (und/oder an das Land) an Annuität bezahlen muss. Die GBV darf also die ihr entstehenden „Kosten des Darlehens“ (= Rückzahlungsraten) an die Mieter weiter verrechnen, daher die Bezeichnung „kostendeckendes“ Entgelt. Da in vielen Mietzinsvorschriften von Gemeinnützigen Bauvereinigungen die Bezeichnung „Annuität“ vorkommt, entsteht aber oft der falsche Eindruck, dass die Mieter selbst die Kredite zurückzahlen.

Ganz entscheidend für die Höhe dieses Mietzinsbestandteiles ist, welche Vereinbarungen zwischen der GBV und dem jeweiligen Kreditgeber (Land Wien, Bank) im Darlehens(Kredit)vertrag getroffen werden. Diese Vertragsbestimmungen werden oft in den landesgesetzlichen Wohnbauförderungsbestimmungen vorgegeben. Ändert sich (entsprechend der Vereinbarung zwischen GBV und Kreditgeber) die von der GBV an das Land oder die Bank zu leistende Rück-

zahlungssumme, kann die GBV auch die Mietzinsvorschriften entsprechend ändern.

#### **TIPP:**

Lassen Sie sich die Verträge, insbesondere die Darlehens- und Förderungsverträge und auch die Tilgungspläne (dort ist ersichtlich, wie die GBV die Kredite zurückzahlen muss) zeigen oder – noch besser – in Kopie geben.

### **Angemessenheit der Darlehenskonditionen**

Eine GBV darf im Entgelt beim Entgeltsbestandteil „Annuität“ nur eine „angemessene Verzinsung“ verlangen. Wenn sie einen zu teuren Kredit (mit höheren Zinsen, als das durchschnittliche Zinsniveau ist) aufgenommen hat, darf sie nicht die vollen Kreditraten auf die Mieter überwälzen, sondern nur die angemessene Verzinsung.

### **Nachträgliche Vereinbarung angemessener Darlehenskonditionen**

Nach den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit hat die Bauvereinigung die **Verpflichtung, auch bei laufenden Darlehensverträgen** entsprechend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt **angemessene Darlehenskonditionen zu vereinbaren**. Diese Verpflichtung ist insofern nicht leicht anwendbar, als sich die Anordnung, bei einem bereits bestehenden Darlehensvertrag andere Konditionen „zu vereinbaren“, wohl an beide Vertragspartner (GBV und Kreditinstitut) richten müsste. Die Bauvereinigung ist jedenfalls zu entsprechenden Nachverhandlungen mit dem Kreditgeber verpflichtet; wenn diese scheitern und eine Umschuldung möglich wäre, die günstigere Konditionen mit sich bringt, ist sie vorzunehmen. Die GBV hat das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zu beobachten und Anpassungen der Darlehensbedingungen (insbesondere Zinssatzsenkungen, die seitens des Darlehensgebers ja eigentlich automatisch erfolgen müssen) einzufordern. Dabei fordert sie (bloß) die Einhaltung einer bestehenden Vereinbarung, sie muss keine „angemessenen“ Darlehenskonditionen neu vereinbaren. Mietzinserhöhungen oder auch Mietreduktionen können sich zB aus Änderungen der Zinssätze für die aufgenommenen Bankdarlehen ergeben, wenn bei diesen Darlehen keine „Fixzinssätze“ vereinbart

wurden und die Annuitäten bei steigenden Zinsen steigen oder bei sinkenden Zinsen sinken.

Bei manchen Förderungsmodellen werden die Rückzahlungen der Bankdarlehen noch durch „**Annuitätenzuschüsse**“ des Landes gefördert. Das heißt, dass ein Teil der Kreditrückzahlungen vom Land übernommen wird. Da die Förderungen durch Annuitätenzuschüsse in der Regel mit der Zeit verringert werden, kann sich auch aus dieser Reduktion der Förderung eine Mietinserhöhung ergeben.

### **BEISPIEL 1 („Annuitätenzuschussmodell“, Wohnbauförderungsgesetz 1968):**

Eine GBV errichtete 1983 eine Wohnhausanlage mit 150 Mietwohnungen (Nutzfläche aller Wohnungen insgesamt 11.415 m<sup>2</sup>, Gesamterrichtungskosten 10 Millionen EURO) mit Hilfe der damaligen (für neue Bauten jetzt nicht mehr geltenden) Wohnbauförderung. Die Herstellungskosten für die Wohnhausanlage wurden von der GBV wie folgt aufgebracht und bezahlt:

Kredit des Landes Wien	4,5 Millionen
Bankkredit (Hypothekendarlehen)	4,5 Millionen
<u>Mieter zahlen 10% Finanzierungsbeitrag</u>	<u>1 Million (= 87,60 €/m<sup>2</sup>)</u>
Gesamtkosten	10 Millionen

### **Entwicklung des Mietzinsbestandteils „Annuität“ in diesem Beispielshaus:**

Für den Kredit des Landes Wien (Laufzeit 47,5 Jahre, 0,5% Zinsen) musste von der GBV in den ersten 20 Jahren jährlich nur 1% des Kreditbetrages zurückgezahlt werden, danach jährlich 3,5%. Für unser Beispielshaus bedeutet dies für den Landeskredit (in der Höhe von € 4,5 Millionen) über die gesamte Laufzeit eine Gesamtrückzahlung von ca € 5,23 Millionen. Nach den speziellen Kreditbedingungen zahlte die GBV an das Land Wien zuerst 20 Jahre lang monatlich € 3.750,- zurück, danach zahlt sie 27,5 Jahre lang monatlich ca € 13.125,- zurück.

Der Bankkredit (der für 25 Jahre aufgenommen wurde) musste mit normaler Verzinsung (zB 6 %) zurückgezahlt werden. Unter der Annahme, dass über die gesamte Laufzeit die Kreditzinsen gleich bleiben oder dass ein Kredit mit fixem Zinssatz vereinbart wurde, bedeutet dies für unser Beispielshaus über die gesamte Laufzeit eine Gesamtrückzahlung von ca € 8.742.000,- für die Kreditsumme von € 4.500.000,-. Somit musste die GBV monatlich € 29.140,- an die Bank zurückzahlen.

Die monatlichen Rückzahlungen (Annuitäten) in den ersten 20 Jahren betragen daher:

Kredit des Landes Wien.....	€	3.750,-
Bankkredit.....	€	29.140,-
Gesamtannuität (= Basis für monatliches Entgel)	€	32.890,-

Pro m<sup>2</sup> Nutzfläche – das Beispielshaus hat insgesamt 11.415 m<sup>2</sup> – bedeutet dies eine monatliche Belastung von gerundet (€ 0,33 + € 2,55) = € 2,88.

Der Mietzins(Entgelts-)bestandteil „Annuität“, den die Mieter ab Bezug der Wohnungen bezahlen hätten müssen, setzte sich nun so zusammen:

Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit	2,55 €/m <sup>2</sup>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	2,88 €/m <sup>2</sup>

Die Förderung: Das Land Wien gab aber für die Errichtung der Wohnungen (für einen Teil der Baukosten) nicht nur einen sehr günstigen Kredit, sondern förderte diese Wohnungen noch zusätzlich. Zu den Rückzahlungsraten des Bankkredits wurden vom Land Wien in den ersten 15 Jahren sogenannte Annuitätenzuschüsse gewährt. Das heißt, dass in den ersten 15 Jahren der Laufzeit des Bankkredits das Land Wien einen Teil der Rückzahlungen an die Bank übernahm und die Mieter daher weniger an Mietzins zu bezahlen hatten. In den ersten 5 Jahren bezahlte das Land Wien mit dem Annuitätenzuschuss die Hälfte der Rückzahlung für den Bankkredit.

Der von den Mietern zu bezahlende Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ betrug daher in den ersten 5 Jahren:

Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitätenzuschuss d. Landes Wien	1,275 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit über Mietzins	1,275 €/m <sup>2</sup>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	1,605 €/m <sup>2</sup>

Ab dem 6. Jahr ab Errichtung des Hauses verringerte sich der Annuitätenzuschuss des Landes Wien pro Jahr um jeweils 10 %, gerechnet vom ursprünglichen Zuschuss, wodurch sich der von den Mietern zu bezah-

lende Mietzinsbestandteil „Annuität“ erhöhte.

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 6. Jahr:	
Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitäten- zuschuss d. Landes Wien 1,15 €/m <sup>2</sup>	
<u>Rückzahlung Bankkredit über Mietzins</u>	<u>1,40 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	1,73 €/m <sup>2</sup>

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 7. Jahr:	
Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitäten- zuschuss d. Landes Wien 1,02 €/m <sup>2</sup>	
<u>Rückzahlung Bankkredit über Mietzins</u>	<u>1,53 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	1,86 €/m <sup>2</sup>

usw.

Bei diesem Förderungsmodell könnte es zB trotz sinkender Zinsen und geringeren Rückzahlungsraten für den Bankkredit zu einer Erhöhung des Mietzins(Entgelt-)bestandteils „Annuität“ kommen: Nimmt man zB an, dass die Kreditzinsen vom 6. auf das 7. Jahr etwas sinken und für den Bankkredit im 7. Jahr nicht mehr 2,55 €/m<sup>2</sup> (wie im Jahr davor) sondern nur mehr 2,49 €/m<sup>2</sup> zurückzuzahlen sind, so stellt sich der Mietzins (Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 7. Jahr so dar:

Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitäten- zuschuss d. Landes Wien 1,02 €/m <sup>2</sup>	
<u>Rückzahlung Bankkredit über Mietzins</u>	<u>1,47 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	1,80 €/m <sup>2</sup>

Die normale jährliche Senkung des Annuitätenzuschuss des Landes ist höher als die Verringerung der Annuität, weshalb der Mieter trotz sinkender Kreditzinsen beim Mietzinsbestandteil „Annuität“ im 7. Jahr mehr zu bezahlen hat, als im 6. Jahr.

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ vom 16. bis zum 20. Jahr:	
Rückzahlung Landeskredit	0,33 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitäten- zuschuss d. Landes Wien	–

Rückzahlung Bankkredit über Mietzins	2,55 €/m <sup>2</sup>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	2,88 €/m <sup>2</sup>
Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ ab dem 21. Jahr:	
Rückzahlung Landeskredit	1,50 €/m <sup>2</sup>
Rückzahlung Bankkredit durch Annuitäten- zuschuss d. Landes Wien	–
Rückzahlung Bankkredit über Mietzins	2,55 €/m <sup>2</sup>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	4,05 €/m <sup>2</sup>

### BEISPIEL 2 (Kletterdarlehen nach dem WWFSG aus 1989):

Im Jahr 1998 wurde von einer GBV eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3028 m<sup>2</sup> errichtet. Die Grundkosten betragen € 550.000,-; die GBV überwälzt die Grundkosten schon bei Mietbeginn, die Mieter haben daher einen Grundkostenbeitrag in der Höhe von 181,64 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

Die Baukosten betragen 3,2 Millionen EURO. Sie wurden wie folgt finanziert:

Nichrückzahlbarer Zuschuss des	
Landes Wien	1.280.000,-
Bankkredit	1.520.000,-
<u>Mieter zahlen 12,5% Baukostenbeitrag</u>	<u>400.000,- (= 132,10 €/m<sup>2</sup>)</u>
Gesamtbaukosten	3.200.000,-

### Entwicklung des Mietzinsbestandteils „Annuität“ in diesem Beispielshaus:

Nach den Förderungs- und Kreditbedingungen muss die GBV beim Bankkredit im ersten Jahr 6,7% des aufgenommenen Kapitals (€ 1.520.000,- x 0,067 = € 101.840,-) an die Bank zurückzahlen; dieser Betrag darf auf die Mieter überwälzt werden.

Pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (das Beispielshaus hat insgesamt 3028 m<sup>2</sup>) bedeutet dies im 1. Jahr pro m<sup>2</sup> einen monatlichen Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ von € 2,80.

In den nächsten Jahren muss jährlich um jeweils 2% mehr an die Bank zurückgezahlt werden, im 2. Jahr also € 101.840,- + 2% =

€ 103.876,80, was einen monatlichen Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ von 2,86 €/m<sup>2</sup> bedeutet. Im 3. Jahr beträgt der monatliche Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ rund 2,92 €/m<sup>2</sup> usw.

### **BEISPIEL 3 (ein aktuelles Wiener Förderungsmodell):**

Im Jahr 2004 wird von einer GBV eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3028 m<sup>2</sup> errichtet. Die Grundkosten betragen € 630.000,-; die GBV überwälzt die Grundkosten schon bei Mietbeginn, die Mieter haben daher einen Grundkostenbeitrag in der Höhe von 208,06 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

Die Baukosten betragen 3,6 Millionen EURO. Sie werden wie folgt finanziert:

Landeskredit Laufzeit 35 Jahre	1.771.380,-
Bankkredit (Laufzeit zB 20 Jahre)	1.378.620,-
<u>Mieter zahlen 12,5% Baukostenbeitrag</u>	<u>450.000,- (= 148,61 €/m<sup>2</sup>)</u>
Gesamtbaukosten	3.600.000,-

Bankkredit: Für den Darlehensbetrag von € 1.378.620,- errechnet sich bei einem Zinssatz von 4,5% und einer Darlehenslaufzeit von 20 Jahren eine jährliche Rückzahlung von ca € 105.300,-; daraus errechnet sich für die ersten 20 Jahre der Mietzinsbestandteil „Bankannuität“ umgerechnet mit monatlich ca 2,90 €/m<sup>2</sup> (€ 105.300,- : 3028 m<sup>2</sup> : 12 Monate).

Landeskredit: Während der Laufzeit des Bankkredits sind beim Landesdarlehen nur Zinsen (1%) zu zahlen, jährlich also € 17.713,80; daraus errechnet sich für die ersten 20 Jahre der Mietzinsbestandteil „Landesannuität“ umgerechnet mit monatlich 0,49 €/m<sup>2</sup>. Erst nach Rückzahlung des Bankkredits ist der Landeskredit zur Rückzahlung fällig. Da bisher nur Zinsen bezahlt wurden, ist im 20. Jahr nach Errichtung des Hauses noch der volle Kreditbetrag (€ 1.771.380,-) offen. Dieser muss in den nächsten 15 Jahren komplett zurückbezahlt werden. Die jährliche Rate an das Land ab dem 21. Jahr beträgt ca € 127.350,-; daraus errechnet sich der Mietzinsbestandteil „Landesannuität“ ab dem 25. Jahr mit umgerechnet monatlich 3,50 €/m<sup>2</sup>.

Mietzinsbestandteil Annuität vom 1. bis 20. Jahr: 2,90 €/m<sup>2</sup> („Bankannuität“) + 0,49 €/m<sup>2</sup> („Landesannuität“) = 3,39 €/m<sup>2</sup>  
Mietzinsbestandteil Annuität vom 21. bis 35. Jahr: 3,50 €/m<sup>2</sup> (nur mehr „Landesannuität“)

## 2. Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV

Eine GBV kann statt der Bank- und/oder Landesdarlehen auch eigenes Kapital zur (gänzlichen oder teilweisen) Finanzierung der Grund- bzw. Baukosten einsetzen. Für die Entgeltberechnung heißt dies, dass nicht die Rückzahlung der Kredite maßgebend ist sondern die Refinanzierung der Eigenmittel. Eine „Annuität für Fremdmittel“ wird gleichsam durch eine „Annuität für Eigenmittel“ ersetzt.

Wird Eigenkapital zur Finanzierung der Grundkosten eingesetzt, so darf die GBV von ihren Mietern im Rahmen des Entgelts nur eine Verzinsung und keine Tilgung verlangen. Überdies wird bei Bezug auch kein Grundkostenbeitrag verlangt.

Wird Eigenkapital zur Finanzierung der Baukosten eingesetzt, kann dafür eine „Eigenmittelannuität“ verlangt werden: sowohl eine Verzinsung als auch eine „Tilgung“ (genannt „Absetzung für Abnutzung“ bzw. die Kurzbezeichnung „AfA“). Die GBV muss aber ihre Eigenmittel zu einem billigeren Zinssatz hergeben, als eine Bank dies tun würde; der verrechenbare Zinssatz ist begrenzt:

Für die **Eigenmittelverzinsung** dürfen grundsätzlich **3,5%** veranschlagt werden. Liegt der Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite (SMR) aller Bundesanleihen eines Kalenderjahres über 4,5%, darf im nächsten Jahr für die Eigenmittelverzinsung maximal der Zinssatz veranschlagt werden, der sich aus einer Minderung dieses Periodenschnitts um einen Prozentpunkt ergibt (zB beträgt bei einer SMR von 4,83% die im nächsten Jahr maximal zulässige Eigenmittelverzinsung 3,83%). Beträgt der Periodenschnitt der SMR aller Bundesanleihen des Vorjahres 6% oder mehr, dürfen die Eigenmittelzinsen aber **maximal 5%** betragen.

Derzeit (2010) darf eine GBV für eingesetzte Eigenmittel keinen höheren Zinssatz als 3,5% anrechnen.

Die Laufzeit für solche „Eigenmitteldarlehen“ beträgt mindestens fünf Jahre, in der Regel aber 50 Jahre.

### BEISPIEL:

Im Jahr 1998 wurde von einer GBV eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 3028 m<sup>2</sup> errichtet. Die Grundkosten betragen € 550.000,- und wurden mit Eigenmitteln der GBV bezahlt; von den Mietern ist daher kein Grundkostenbeitrag zu leisten.

Die Baukosten betragen 3,2 Millionen EURO. Sie wurden wie folgt finanziert:

Nichtrückzahlbarer Zuschuss des

Landes Wien 1.280.000,-

Eigenmittel der GBV 1.520.000,-

Mieter zahlen 12,5% Baukostenbeitrag 400.000,- (= 132,10 €/m<sup>2</sup>)

Gesamtbaukosten 3.200.000,-

Aus dem Einsatz von Eigenmitteln der GBV errechnen sich Entgeltsbestandteile wie folgt:

für Grundkosteneigenmittel:

Eigenmittelzinsen: € 550.000,- x 3,5% : 12 = € 1.604,17 monatliche Verzinsung; dieser Betrag dividiert durch 3028 m<sup>2</sup> ergibt einen Entgeltsbestandteil von 0,53 €/m<sup>2</sup>.

für Baukosteneigenmittel:

AfA: € 1.520.000,- : 50 Jahre : 12 Monate = € 2.533,33 monatliche AfA („Tilgung“); dieser Betrag dividiert durch 3028 m<sup>2</sup> ergibt einen Entgeltsbestandteil von 0,84 €/m<sup>2</sup>.

Eigenmittelzinsen: € 1.520.000,- x 3,5% : 12 = € 4.433,33 monatliche Verzinsung; dieser Betrag dividiert durch 3028 m<sup>2</sup> ergibt einen Entgeltsbestandteil von 1,46 €/m<sup>2</sup>.

### 3. Bauzins

Bauzins ist zu bezahlen, wenn die GBV das Grundstück, auf dem gebaut wird, nicht kauft, sondern vom Grundstückseigentümer (zB Gemeinde) nur das Recht erhält, darauf zu bauen. Statt des Kaufpreises für das Grundstück muss die GBV für dieses Baurecht (meist) monatlich einen Bauzins bezahlen. Dieser darf auf die Mieter im Rahmen des monatlichen Entgelts überwältzt werden. In diesem

Fall kann von den Mietern bei Bezug natürlich kein Grundkostenbeitrag verlangt werden.

#### **4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)**

Der monatliche maximale Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag beträgt bei Gebäuden, deren Erstbezugsdatum

- noch keine 10 Jahre zurückliegt, 0,39 €/m<sup>2</sup> (Grund-EVB, oft EVB I genannt);
- mindestens 10 aber noch keine 20 Jahre zurückliegt, maximal 1,03 €/m<sup>2</sup>;
- mindestens 20 Jahre zurückliegt, maximal 1,54 €/m<sup>2</sup>.

Näheres zum EVB siehe im eigenen Kapitel „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag“.

#### **5. Verwaltungskosten**

Für den Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten der Baulichkeit ist in der Entgelttrichtlinienverordnung des Wirtschaftsministeriums eine Höchstgrenze festgelegt, die jährlich angepasst wird. Diese Obergrenze beträgt derzeit (Stand 1. 4. 2010) pro Mietwohnung und Jahr € 196,80,- exkl. USt.. Bei Geschäften gilt ebenfalls dieser Betrag, aber als Mindestbetrag. Bei Garagen ist das Verwaltungsentgelt mit 50 % , bei Abstellplätzen mit 20 % des genannten Betrages begrenzt. Die jeweiligen Beträge werden mit der Anzahl der Wohnungen, Geschäftsräume, Garagenplätze und Abstellplätze multipliziert und ergeben in Summe die für das Haus verrechenbaren Verwaltungskosten. Dann werden die gesamten Verwaltungskosten nach dem Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel auf die Mietgegenstände aufgeteilt (d.h. unterschiedlich große Wohnungen tragen unterschiedlich hohe Verwaltungskosten). Wenn eine diesbezügliche einstimmige Vereinbarung vorliegt, können die oben genannten Beträge auch pro Mietgegenstand eingehoben werden; dann tragen unterschiedlich große Wohnungen gleich hohe Verwaltungskosten.

In der Regel werden die Verwaltungskosten in den Entgeltsvorschriften mit monatlichen Teilbeträgen (ein Zwölftel des in der Verordnung vorgesehenen Betrages) eingehoben.

Der in der Verordnung vorgesehene Pauschalbetrag deckt alle üblichen Verwaltungstätigkeiten ab. Sonstige Forderungen oder Vorschriften für Verwaltungstätigkeiten im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen – wie Bearbeitungskostenbeiträge bei Mietver-

tragsabschluss oder Rücktrittsgebühren bei Aufkündigung des Mietvertrags – sind im Prinzip nicht zulässig.

**Bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** (zB Aufbringung einer Wärmeschutzfassade, Neueindeckung des Daches) darf eine GBV jedoch ein **zusätzliches Honorar für die Bauverwaltung und Bauüberwachung** verrechnen, wenn der GBV durch die Abwicklung der Bautätigkeit und durch die Überwachung der an der Baustelle beschäftigten Firmen erhöhte (Verwaltungs-) Aufwendungen entstehen. Dieses Honorar ist mit maximal 5% der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten begrenzt. Wenn die GBV bei einem solchen Sanierungsvorhaben die Bauüberwachung aber nicht selbst durchführt, sondern an jemanden Dritten (zB an einen Architekten) vergibt, der die Bauüberwachung ja dann auch gesondert verrechnet, dann darf die GBV nur maximal 3% der Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten als Bauverwaltungshonorar verrechnen.

## **6. Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen**

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die an die Mieter weiterverrechnet werden können, gehören folgende, vom Vermieter aufgewendeten Ausgaben:

- Wasser- und Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung
- Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- 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 Hausbesorgerkosten)
- öffentliche Abgaben (zB Grundsteuer)

Dazu kommen noch die „besonderen Aufwendungen“, das sind die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (zB Lift, Gemeinschaftswaschküche, Schwimmbad, Sauna, Zentralheizungsanlage etc.) und die Kosten der Betreuung der Grünanlagen.

Alles Nähere siehe im Kapitel „Betriebskosten“.

## 7. Rücklage

Die Rücklage ist begrenzt mit 2% der Beträge der Entgeltsbestandteile 1. bis 4.. Beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf zur Berechnung der Rücklage jedoch nur der Grund-EVB (also derzeit 0,39 €/m<sup>2</sup>) zugrundegelegt werden. Die Rücklagen fließen der GBV direkt zu und werden so zu Eigenmittel der GBV. Sie dienen vor allem dazu, Mietausfälle (zB bei Leerstellungen) zu decken; Überschüsse müssen wiederum in den Wohnbau investiert werden.

## 8. Umsatzsteuer (USt)

Der nach den oben genannten Positionen 1. bis 7. errechnete Mietzins stellt für den Vermieter einen Umsatz dar, für den er Umsatzsteuer (auch als „Mehrwertsteuer“ bezeichnet) abführen muss. Die Umsatzsteuer auf den Mietzins darf den Mietern weiterverrechnet werden, ebenso wie die Umsatzsteuer von der „Verwohung“ (siehe weiter unten).

Die Umsatzsteuer beträgt bei der Miete von Wohnungen 10%, außer für die Kosten der Heizung (Lieferung von Wärme), bei der die USt 20% beträgt. Mietzinseinnahmen aus Geschäftsraum- und Garagenmiete sind gänzlich mit einer Umsatzsteuer von 20% belastet.

Wegen der Verrechnung der Umsatzsteuer beim monatlichen Entgelt sind aber alle Kosten (Aufwendungen), die dem Mieter im Rahmen des Entgelts weiterverrechnet werden, um die Vorsteuer zu verringern. Daher erscheinen zB die Ausgaben in der Betriebskostenabrechnung und in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (Instandhaltungsabrechnung) nur mit Nettobeträgen (ohne Umsatzsteuer) auf.

### **Besonderheiten zur Umsatzsteuer:**

a) Manche GBVs verrechnen bei den Wohnhausanlagen, in denen eine Zentralheizungsanlage existiert, für die Mietzinsbestandteil „Annuität“ und für den EVB einen „gemischten“ Umsatzsteuersatz. Dabei wird für den größeren Teil des Mietzinsbestandteils „Annuität“ und des EVB 10% USt vorgeschrieben, für den Rest 20% USt. Dies ist damit zu begründen, dass ein Teil der über die Mieteinnahmen finanzierten Gesamtbaukosten für den Bau der Heizung angefallen sind und ein Teil des EVB für Reparaturen an der Heizungsanlage verwendet (werden) wird. Gemäß dem Umsatzsteuergesetz sind aber Entgelte im Zusammenhang mit Heizung (Lieferung von Wär-

me) mit 20% Umsatzsteuer belastet, was bei der Entgeltvorschreibung entsprechend berücksichtigt wird.

b) Die „**Verwohnung**“: Der Finanzierungsbeitrag, der beim (Erst-) Bezug zu leisten war, verringert sich um 1% jährlich. Dieser jährliche Abwertungsbetrag wird oft auch als „Verwohnung“ bezeichnet und stellt eine Einnahme der GBV dar. Auch diese Einnahme der GBV unterliegt der Umsatzsteuer, die an das Finanzamt abgeführt wird.

### BEISPIEL einer Vorschreibung

Es handelt sich um eine 91,40 m<sup>2</sup> große Wohnung in einer 2002 errichteten Wohnhausanlage mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung; beim Erstbezug war ein Finanzierungsbeitrag von € 31.250,- zu leisten.

Frieda Mieter

Hausgasse 1/..

1111 Wien

Wien, am .....

Ihre Nutzfläche 91,40 m<sup>2</sup>

Sehr geehrte Frau Mieter!

Nachfolgend übermitteln wir Ihnen die Mietzinsvorschreibung ab .....

BEZEICHNUNG	Basis USt 10%	Basis USt 20%	GE- SAMT
Mietzinsbestandteil			
„Annuität“	274,84	8,50	283,34
EVB I	31,03	0,96	31,99
Verwaltungskosten	14,70		14,70
Betriebskosten- Akonto	155,43		155,43
Heizungskosten- Akonto		52,10	52,10
Warmwasser-Akonto	20,75		20,75
Rücklage	6,31		6,31
<b>NETTO</b>	<b>503,06</b>	<b>61,56</b>	<b>564,62</b>
USt von Vorschreibung	50,31	12,31	<b>62,62</b>

USt von Verwohnung (26,04)*	<b>2,60</b>
<b>GESAMTVOR- SCHREIBUNG</b>	<b>629,84</b>

\* Dieser Betrag zur Bemessung der Umsatzsteuer aus der „Verwohnung“ errechnet sich aus dem Finanzierungsbeitrag (€ 31.250,-) x 1% = € 312,50 (jährliche „Verwohnung“) dividiert durch 12 = € 26,04 (monatliche „Verwohnung“).

### Informationspflicht bei Änderungen des Entgelts

Wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge (zB die Kreditraten, welche die GBV zu bezahlen hat) ändern, führt dies zu einer unmittelbaren Berücksichtigung (Senkung oder Erhöhung) in der Entgeltvorschreibung. In einem derartigen Fall muss die Bauvereinigung die Mieter **über die Gründe für die Änderungen des Entgelts schriftlich informieren**. Ein Anschlag im Haus reicht dafür nicht aus, die Information muss jedem Mieter als Beilage oder Anhang **zur nächstfolgenden Entgeltvorschreibung** übergeben oder übersandt werden.

Eine schriftliche Begründung für eine Entgeltsänderung ist wohl nur dann wirklich informativ, wenn sie dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten gemeinsam mit der erstmalig geänderten Vorschreibung bekanntgegeben wird. Als „nächstfolgende“ Entgeltvorschreibung ist daher die Vorschreibung anzusehen, in der sich die Änderung erstmals auswirkt.

Die Informationspflicht bei Zinssatzänderungen wird im Gesetz ausdrücklich betont; die Höhe des jeweiligen Zinssatzes ist anzugeben. Die Bekanntgabe der Gründe ist aber bei Änderungen von jeglichen Entgeltsbestandteilen zu beachten. So muss auch bei förderungsbedingten Mietzinsänderungen (zB Senkungen von Annuitätzuschüssen, Erhöhung der Tilgungsraten, etc.) oder bei Betriebskostenerhöhungen über die Gründe für die Anpassung informiert werden.

## Die „Auslaufannuität“

Bei den Bestandteilen des Mietzinses wurde oben in „1. Annuität für Darlehen“ näher erläutert, dass die GBV die Rückzahlungsraten („Annuität“) für ihre Kredite beim Mietzins zugrundelegen darf. Die GBV verrechnet also die ihr entstehenden Kosten des Darlehens (= Rückzahlungsraten für den Kredit) im Mietzinsbestandteil „Annuität“ an die Mieter weiter.

Darüber hinaus sehen die gesetzlichen Bestimmungen vor, dass der Mietzinsbestandteil „Annuität“ auch dann noch von der GBV verlangt werden kann und vom Mieter zu bezahlen ist, wenn die GBV das/die Darlehen zurückgezahlt hat.

Nach Rückzahlung eines Kredits kann die bisherige dem Entgelt zugrundegelegte Annuität weiter angesetzt werden; sie wird allgemein als „Auslaufannuität“ bezeichnet. Obwohl die GBV ja keine Annuitäten mehr an den/die Kreditgeber bezahlen muss, wird beim Mietzinsbestandteil „Annuität“ statt einer dann tatsächlich zu leistenden Annuität, die letzte tatsächlich geleistete Annuität (Auslaufannuität) zugrunde gelegt.

Die Auslaufannuität ist vornehmlich zur verstärkten Tilgung anderer Darlehen zu verwenden.

### BEISPIEL:

Eine GBV errichtete 1971 eine Wohnhausanlage. Die Herstellungskosten wurden mit einem Bankkredit (vereinbarte Laufzeit 25 Jahre) und einem Landesdarlehen (vereinbarte Laufzeit 47,5 Jahre) finanziert.

Am Ende des 25. Jahres betrug der Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“:

Rückzahlung Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Rückzahlung Bankkredit</u>	<u>2,05 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>

Trotzdem der Bankkredit Anfang des 26. Jahres zurückbezahlt ist, durfte die GBV das Entgelt unverändert berechnen.

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 26. Jahr:

Rückzahlung Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
Auslaufannuität Bankkredit	2,05 €/m <sup>2</sup>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>

Die Einnahmen aus dem Mietzinsbestandteil „Auslaufannuität Bankkredit“ müssen von der GBV zur dann verstärkten Rückzahlung des Landeskredits verwendet werden. Dem Kreditgeber Land fließen nun nicht mehr nur 1,00 €/m<sup>2</sup> zu, sondern der gesamte Mietzinsbestandteil „Annuität“ (3,05 €/m<sup>2</sup>). Durch die verstärkte Tilgung des Landesdarlehens wird dieses dann früher als vereinbart zurückgezahlt, zB schon nach 33 Jahren und nicht erst nach einer Laufzeit von 47,5 Jahren.

Sogar wenn **alle Darlehen zurückbezahlt** wurden, die zur Finanzierung der Herstellungskosten der Wohnhausanlage aufgenommen wurden, könnte prinzipiell das Entgelt wie bisher berechnet werden. Im Mietzins könnte weiterhin der Betrag verlangt werden, welcher den jeweils letzten Annuitätenzahlungen entspricht, also die Auslaufannuität(en).

**Für den Fall der gänzlichen Entschuldung einer Baulichkeit** (also wenn alle Kredite zurückgezahlt sind) ist jedoch laut WGG eine **Obergrenze für die Summe gewisser Entgeltsbestandteile** einzuhalten. Diese Obergrenze errechnet sich aus dem (jährlich am 1. April mit der Inflationsrate angepassten) burgenländischen Richtwert (der ja sonst eigentlich nur für Mietwohnungen, die unter das MRG fallen, maßgeblich ist), und seiner Minderung um 30%. Derzeit ergibt sich daraus eine Obergrenze von **3,13 /m<sup>2</sup>**.

Primär ist das Entgelt nach gänzlicher Entschuldung weiterhin so zu bemessen, dass die Auslaufannuitäten zugrundegelegt werden können. Die Summe der Entgeltsbestandteile, die sich auf

- Auslaufannuität (ehemalige Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln)
- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV
- den gesamter EVB

gründen, darf die Obergrenze aber nicht übersteigen.

Im Fall des Überschreitens muss die Summe der oben genannten Entgeltsbestandteile entsprechend gesenkt werden.

### BEISPIEL:

Eine GBV errichtete 1974 eine Wohnhausanlage. Die Herstellungskosten wurden nicht mit Eigenmittel der GBV sondern mit einem Bankkredit (vereinbarte Laufzeit 25 Jahre) und einem Landesdarlehen (vereinbarte Laufzeit 47,5 Jahre) finanziert.

Am Ende des 25. Jahres beträgt der Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“:

Rückzahlung Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Rückzahlung Bankkredit</u>	<u>2,05 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>

Trotzdem der Bankkredit Anfang des 26. Jahres zurückbezahlt ist, darf die GBV das Entgelt unverändert berechnen.

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 26. Jahr:

Rückzahlung Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Auslaufannuität Bankkredit</u>	<u>2,05 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>

Die Einnahmen aus dem Mietzinsbestandteil „Auslaufannuität Bankkredit“ müssen von der GBV zur nun verstärkten Rückzahlung des Landeskredits verwendet werden. Dem Kreditgeber Land fließen nun nicht mehr nur 1,00 €/m<sup>2</sup> zu, sondern der gesamte Mietzinsbestandteil „Annuität“ (3,05 €/m<sup>2</sup>). Durch die verstärkte Tilgung des Landesdarlehens wird dieses dann früher als vereinbart zurückgezahlt, zB schon nach 33 Jahren und nicht erst nach einer Laufzeit von 47,5 Jahren.

Mietzins(Entgelt-)bestandteil „Annuität“ im 33. Jahr:

Rückzahlung Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
<u>Auslaufannuität Bankkredit</u>	<u>2,05 €/m<sup>2</sup></u>
Mietzinsbestandteil „Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>

Nach Rückzahlung auch des Landeskredits (damit sind im Jahr 2007 alle Kredite zurückgezahlt) würde sich der Mietzinsbestandteil „Annuität“ im 34. Jahr wie folgt darstellen:

Auslaufannuität Landeskredit	1,00 €/m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------

Auslaufannuität Bankkredit	2,05 €/m <sup>2</sup>
----------------------------	-----------------------

Mietzinsbestandteil „(Auslauf-)Annuität“	3,05 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

Nun ist aber die erwähnte gesetzliche Obergrenze von 3,13 €/m<sup>2</sup> zu beachten. Die Summe aus Auslaufannuität und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf diese Grenze nicht überschreiten.

Verlangt die Bauvereinigung den EVB in der vollen Höhe von 1,54 €/m<sup>2</sup>, dann darf sie die Auslaufannuität nur mit einem Betrag von 1,59 €/m<sup>2</sup> veranschlagen.

Die Mietzinsvorschriftung ab dem 34. Jahr lautet also:

Mietzinsbestandteil (Auslauf-)Annuität	1,59 €/m <sup>2</sup>
--	-----------------------

EVB	1,54 €/m <sup>2</sup>
-----	-----------------------

Zwischensumme	3,13 €/m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

zuzüglich Verwaltungs-, Betriebskosten, Rücklage und USt.

Wenn die Summe der genannten Entgeltsbestandteile die Obergrenze unterschreitet, wird die Summe dieser Entgeltsbestandteile natürlich nicht erhöht.

### **BEISPIEL:**

Beträgt zB die Auslaufannuität 1,22 €/m<sup>2</sup>, kommt die Begrenzungsregelung unabhängig von der Höhe des eingehobenen EVB (derzeit maximal 1,54 €/m<sup>2</sup>) nicht zum Tragen. Die Summe dieser Entgeltsbestandteile (2,76 €/m<sup>2</sup>) liegt ja unter der Obergrenze (3,13 €/m<sup>2</sup>).

Die Auslaufannuitäten müssen jeweils fünf Jahre lang für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus zur Verfügung stehen, danach fließen eventuelle Überschüsse den Rücklagen der GBV zu. Erst ab diesem Zeitpunkt hat die GBV einen „Gewinn“, der aber nach den Vorschriften des WGG wieder für den Wohnbau verwendet werden muss.

## **Entgelt ausgehend von einem Fixpreis**

Wie bereits ausgeführt, orientiert sich der kostendeckende Mietzins (bestimmte Bestandteile des Entgelts) prinzipiell an den tatsächli

chen Herstellungskosten. In der Regel werden daher beim Erstbezug – weil zu diesem Zeitpunkt die endgültige Höhe der Herstellungskosten nicht bekannt ist – der Finanzierungsbeitrag und das Entgelt anhand von vorläufig geschätzten Herstellungskosten berechnet. Nach der Endabrechnung (= Bekanntgabe der tatsächlichen Herstellungskosten) werden Finanzierungsbeitrag und Entgelt rückwirkend berichtigt, was zu Nachzahlungen oder Guthaben führt.

Im WGG ist aber eine Sonderregel **für Mietwohnungen mit Kaufoption** vorgesehen: Bei der Mietzinsberechnung für Wohnungen, bei denen Mieter nach frühestens insgesamt zehnjähriger Mietdauer die Möglichkeit auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum haben, darf eine GBV statt von den tatsächlichen Herstellungskosten von einem sogenannten **Fixpreis (= pauschalierte Herstellungskosten)** ausgehen.

Die GBV kann dabei das laufende **Entgelt** (die Entgeltsbestandteile Annuität, Eigenmittelzinsen, Bauzins und Rücklage) und den Finanzierungsbeitrag anstatt unter Zugrundelegung der gesamten tatsächlichen Herstellungskosten (Kostendeckung) auf der Grundlage eines Fixpreises berechnen.

#### **BEISPIEL:**

Vor dem Abschluss des Bauvorhabens, bei Abschluss der ersten Mietverträge, sind die Herstellungskosten mit ca 1,85 Mio € geschätzt. Vereinbart die Bauvereinigung ein kostendeckendes Entgelt, wird der Entgeltsberechnung der obige Betrag bis zur Endabrechnung zugrundegelegt. Ergibt die Endabrechnung zB 1,92 Mio €, werden Entgelt und Finanzierungsbeitrag entsprechend erhöht; ergibt die Endabrechnung zB 1,78 Mio €, werden Entgelt und Finanzierungsbeitrag entsprechend vermindert. Vereinbart die Bauvereinigung von vornherein ein Entgelt ausgehend von einem Fixpreis, so darf sie die geschätzten Herstellungskosten (1,85 Mio €) um 3% erhöhen und dem Entgelt und Finanzierungsbeitrag diesen „Fixpreis“ (1,9055 Mio €) zugrunde legen. Wie hoch dann die tatsächlichen Herstellungskosten sind, ist unbeachtlich.

Diese Entgeltsberechnung bringt für Mieter eines Erstbezuges bereits bei Mietvertragsabschluss mehr **Kalkulationssicherheit**, weil in einem solchen Fall keine Endabrechnung gelegt wird und sich daher keine überraschende Nachzahlung (aber auch kein Guthaben!) er-

geben kann. Das Abgehen vom kostendeckenden Entgelt und die Zugrundelegung der Regelung über die Berechnung des Fixpreises bedeuten aber auch, dass Mieter und sonstige Nutzungsberechtigte im Fall der Entgeltsberechnung auf der Grundlage eines Fixpreises **keine Einwendungen gegen die Herstellungskosten** erheben können; es sind lediglich Einwendungen gegen die offenkundige Unangemessenheit des dem Entgelt zugrunde gelegten Fixpreises (= pauschalierte Herstellungskosten) möglich.

## Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins

Wenn ältere, billige Genossenschaftswohnungen neu vermietet werden, darf von den neuen Mietern – unter gewissen Voraussetzungen – ein Entgelt verlangt werden, welches höher ist, als das Entgelt der Altmietler. Obwohl dabei allgemein vom „Wiedervermietungsentgelt“ gesprochen wird, sei darauf hingewiesen, dass diese Entgeltsbestimmungen nicht nur bei **Wiedervermietungen** (Neuvermietungen älterer Wohnungen) sondern **auch bei Anhebungen des Entgelts im Zusammenhang mit Mietrechtseintritten** (durch „nicht privilegierte“ nahe Angehörige, zB Geschwister oder großjährige Kinder, Enkel) Anwendung findet.

### a) Das „normale“ Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs 6 WGG

Bei Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B darf die GBV von einem neuen Mieter ein höheres Entgelt verlangen, wenn beim kostendeckenden Entgelt die Summe der Entgeltsbestandteile Annuität, Eigenmittelzinsen für Baukosten und gesamter EVB unter einem **Höchstbetrag** liegen. In diesem Fall darf mit einem „Mehrertrag“ (auch „Wiedervermietungszuschlag“ oder „Neuvermietungszuschlag“ genannt) gleichsam bis zum Höchstbetrag aufgefüllt werden.

Der Höchstbetrag errechnet sich aus dem (jährlich mit der Inflationsrate angepassten) burgenländischen Richtwert (der ja sonst eigentlich nur für Mietwohnungen, die unter das MRG fallen, maßgeblich ist), und seiner Minderung um 30%. Derzeit ergibt sich daraus ein Betrag von 3,13 €/m<sup>2</sup>.

Die im Höchstbetrag Deckung findenden Entgeltsbestandteile sind:

- Tilgung und Verzinsung von Fremdmitteln

- Tilgung (AfA) und/oder Zinsen für Eigenmittel der GBV, die zur Finanzierung der Baukosten eingesetzt wurden
- gesamter EVB

Liegt die Summe aus diesen Entgeltsbestandteilen beim Altm Mieter unter 3,13 €/m<sup>2</sup>, so darf vom neuen (oder eingetretenen) Mieter unter Anrechnung eines „Mehrertrages“ der Höchstbetrag verlangt werden.

### BEISPIEL:

Entgeltsbestandteile	Altm Mieter	Neuer Mieter
Annuität	0,75 €/m <sup>2</sup>	0,75 €/m <sup>2</sup>
Zinsen für Baukosteneigenmittel	0,44 €/m <sup>2</sup>	0,44 €/m <sup>2</sup>
EVB I	0,36 €/m <sup>2</sup>	0,36 €/m <sup>2</sup>
EVB II	1,10 €/m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Mehrertrag</b>		<b>0,48 €/m<sup>2</sup></b>
Nettoentgelt	2,65 €/m <sup>2</sup>	3,13 €/m <sup>2</sup>
(zuzüglich Verwaltungs-, Betriebskosten, Rücklage und Umsatzsteuer)		

Beim Entgelt nach § 13 Abs. 6 handelt es sich um kein „undifferenziertes“ Pauschalentgelt. Wie bei den „Altmietern“ sind weiterhin alle Entgeltsbestandteile (zB der EVB) als solche vorzuschreiben und zusätzlich ein Zuschlag, sinnvoll als „Mehrertrag“ zu bezeichnen. Der Mehrertrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Höchstbetrag und der Summe, die sich aus Annuität, Eigenmittelzinsen für Baukosten und gesamtem EVB ergibt.

Die anderen Entgeltsbestandteile (zB Verwaltungs-, Betriebskosten, Eigenmittelzinsen für Grundkosten oder Bauzins, Rücklage, Umsatzsteuer) können natürlich zusätzlich vorgeschrieben werden.

### b) Wiedervermietungsentgelt gemäß § 13 Abs 4 WGG = angemessener Mietzins

Wenn eine GBV Wohnungen mit Wohnbauförderungsdarlehen errichtet hat und wenn die GBV diese Darlehen aufgrund des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes (RBG) aus dem Jahr 1987 vorzeitig an den Förderungsgeber zurückgezahlt hat, kann sie bei diesen Wohnungen nach einer vorzeitigen Darlehenstilgung bei **Neuvermietung oder beim Mietrechtseintritt** statt des kostendeckenden Ent-

gelt ein angemessenes laufendes Entgelt und auch ein angemessener Finanzierungsbeitrag verlangt werden. Die Angemessenheit des Entgelts hat sich nach Größe, Art (zB Wohnung, Geschäft, Büro etc), Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand zu richten.

### **Begrenzung der Anhebung des Mietzinses im Fall des Mietrechtseintritts**

Wie bereits erwähnt, sind die Regelungen über das Wiedervermietungsentgelt (= Anhebung des bisherigen Entgelts) nicht nur dann anzuwenden, wenn eine ältere, billige Genossenschaftswohnung nach ihrem Freiwerden neu vermietet wird, sondern auch in folgenden Fällen (näheres dazu weiter hinten im Kapitel „Wohnungsweitergabe“):

- Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte gemäß § 12 MRG
- Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters gemäß § 14 MRG

Im Bereich des Mietrechtsgesetzes ist für solche Fälle auch eine Mietzinsanhebung (auf den Richtwertmietzins) vorgesehen, gleichzeitig aber in § 46 MRG bestimmt, dass die Anhebung mit dem Kategorie-A-Betrag (derzeit 3,08 €/m<sup>2</sup>) begrenzt ist.

In einer ganz aktuellen Entscheidung des OGH (Aktenzahl 5 Ob 252/09h) wurde nun ausgesprochen, dass **die in § 46 MRG vorgesehene Begrenzung der Anhebung des Hauptmietzinses (mit dem Kategorie-A-Betrag, derzeit 3,08 €/m<sup>2</sup>) auch für Mietwohnungen im Bereich des WGG gilt.**

Im konkreten Fall wurde dem Mieter einer Genossenschaftswohnung, der nach dem Tod seiner Mutter gemäß § 14 MRG in das Mietrecht eingetreten war, das monatliche Nutzungsentgelt von € 376,97 auf € 812,15 EUR erhöht, und dabei in der Position „Hauptmiete“ ein Betrag von € 562,97 vorgeschrieben und verrechnet. Der Vermieter berief sich bei dieser Erhöhung auf § 13 Abs 4 WGG. Der OGH sprach aber aus, dass das gesetzlich zulässige Nutzungsentgelt in der Position „Hauptmiete“ für das konkrete Objekt nur netto € 262,- betragen dürfe, die Anhebung auf € 562,97 EUR die gesetzlich zulässige Position Hauptmiete um € 300,97 EUR überschreite und insoweit gesetzwidrig ist. Auch wenn im Eintrittsfall die in § 13 Abs 4 WGG enthaltene Entgeltregelung zur Anwendung kommt, gilt nämlich die in § 46 Abs 2 MRG vorgesehene Deckelung.

## ERHALTUNGS- UND VERBESSERUNGSBEITRAG (EVB)

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist der Bestandteil des monatlichen Entgelts, welcher zur Finanzierung von notwendigen Erhaltungs- und nützlichen Verbesserungsarbeiten dient. Grundsätzliche Voraussetzung für die Einhebung eines EVB ist, dass für das Gebäude keine Abbruchbewilligung oder kein Abbruchauftrag durch die Baubehörde vorliegt.

Außerdem muss der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von der GBV dem Mieter gegenüber schriftlich geltend gemacht werden. In diesem Schreiben, das mindestens zwei Monate vor der ersten Einhebung dem Mieter zugestellt werden muss, hat sich die GBV auch zu verpflichten, die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge innerhalb von 10 Jahren ab der jeweiligen Einhebung zweckentsprechend zu verwenden. Dies gilt aber nur für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der den Grundbetrag übersteigt. Für die Vorschreibung eines den Grundbetrag übersteigenden EVB wird noch als **zusätzliches Formerfordernis** verlangt, dass die GBV in dem Einhebungsbegehren **Art, Umfang und Kostenschätzungen** der aus dem so geforderten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu finanzierenden **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** bekannt gibt.

Wird der über dem Grundbetrag (oft EVB I genannt) liegende höhere Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (oft EVB II genannt) nicht binnen 10 Jahren verwendet, ist er samt angemessener Verzinsung an denjenigen Mieter oder Nutzungsberechtigten zurückzahlen, der zu diesem Zeitpunkt (10 Jahre nach Einhebung) Mieter ist. Und zwar auch dann, wenn nicht er, sondern ein früherer Mieter den zurückzahlenden EVB bezahlt hat.

Der EVB I bleibt immer an das Haus gebunden, und zwar so lange, bis er (unter Umständen auch erst nach mehr als 10 Jahren ab Einhebung) verwendet wird.

### Höhe des EVB

Unabhängig vom Alter des Gebäudes und daher schon mit der allerersten Monatsmiete kann die GBV im Rahmen des monatlichen Entgelts den **Grundbetrag (derzeit 0,39 /m<sup>2</sup>)** verlangen. Dieser Grundbetrag muss nie zurückgezahlt werden, auch wenn er binnen 10 Jahren nicht verwendet wird. Er steht dem Haus für eventuelle

Erhaltungsarbeiten somit immer zur Verfügung, bis er bestimmungsgemäß verbraucht wurde.

**Liegt der Erstbezug des Gebäudes mindestens 10 Jahre**, aber noch nicht 20 Jahre **zurück**, kann ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von insgesamt (unter Einrechnung des Grundbetrages) **maximal 1,03 €/m<sup>2</sup>** verlangt werden. Sind **seit dem Erstbezug mindestens 20 Jahre vergangen**, darf die GBV insgesamt (unter Einrechnung des Grundbetrages) **maximal 1,54 €/m<sup>2</sup>** und Monat als EVB verlangen.

### **Verzinsung des EVB**

Der über den Grundbetrag hinaus eingehobene EVB ist vom Zeitpunkt seiner Einhebung bis zum Zeitpunkt seiner Verwendung zu verzinsen. Die Verzinsung hat mit dem um zwei Prozentpunkte verminderten Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite (SMR) aller Bundesanleihen des jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahres zu erfolgen. Dieser Periodenschnitt lag 2009 bei ca 3,28%, daher ist derzeit ein Zinssatz von 1,28% zu rechnen. Die Zinsen sind ebenso wie der über den Grundbetrag hinaus eingehobene EVB in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.

### **Überprüfung der Höhe des EVB**

Eine Bestreitung der Höhe des vorgeschriebenen EVB kann zB auf eine Verletzung der gesetzlichen Höchstgrenzen gestützt werden; zB wenn die GBV bei einem vor 18 Jahren erstmalig bezogenen Gebäude – entgegen der Obergrenze von 1,03 €/m<sup>2</sup> – einen EVB von 1,20 €/m<sup>2</sup> einhebt.

Die fehlende schriftliche Verwendungsverpflichtung („der so geforderte Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, soweit er den Grundbetrag übersteigt, wird innerhalb von zehn Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet werden“) im von der GBV an die Mieter zu richtenden Einhebungsbegehren führt dazu, dass ein so begehrtter EVB nicht rechtswirksam vereinnahmt werden darf bzw zurückgefordert werden kann.

Ein besonderes Überprüfungsrecht besteht gemäß dem WGG dann, wenn von der GBV

- die Einhebung eines über 1,03 €/m<sup>2</sup> liegenden EVB

- für die Durchführung von **Verbesserungsarbeiten, die über die normale Ausstattung hinausgehen,**

begehrt wird.

Arbeiten, die unter größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen dienen, gelten aber als normale Ausstattung.

Die Überprüfung kann (mit Antrag bei der Schlichtungsstelle) hinsichtlich der Zweckmäßigkeit der geplanten Verbesserungsarbeiten und der Angemessenheit der dafür veranschlagten Kosten erfolgen. Dieses Überprüfungsrecht kann nur gemeinsam von mindestens einem Viertel der Mieter innerhalb von zwei Monaten ab dem Einhebungsbegehren in Anspruch genommen werden.

### **Abrechnung des EVB**

Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind jährlich abzurechnen. Dabei müssen die Einnahmen (EVB, Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen zu Werbezwecken, Mehrerträge aus der Wiedervermietung) und die Ausgaben (Kosten der Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gegenübergestellt werden.

Die Abrechnung ist jedem Mieter bis jeweils zum 30.6. des nachfolgenden Jahres zu legen. Außerdem ist die Einsicht in die Belege in geeigneter Weise zu gewähren. Auf Verlangen des Mieters sind auf dessen Kosten Kopien der Belege zur Verfügung zu stellen. Die **Einsicht in die Belege** muss nicht im Haus stattfinden, sie kann auch in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung erfolgen, wenn die Einsichtnahme in geeigneter Weise ohne unzumutbaren Aufwand an Mühe und Zeit ermöglicht wird. Aufgrund der modernen EDV-Technik kommt es vor, dass manchmal Belege nur auf Datenträgern zur Verfügung stehen. Den Mietern ist die Einsichtnahme in die Abrechnung und in die Belege trotzdem in Papierform zu ermöglichen. Wenn die Belege nur auf Datenträgern vorhanden sind, so müssen Ausdrucke von diesen Belegen hergestellt und den Mietern zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Für **Einwendungen gegen die Abrechnung** des EVB gibt es keine Fristen. Eine Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung vor der Schlichtungsstelle bzw vor dem Bezirksgericht kann prinzipiell nur in einem Verfahren zur Rückzahlung des EVB erfolgen, also frühestens 10 Jahre nach seiner Einhebung. Trotzdem sollte man, wenn die Ab-

rechnung nicht korrekt ist, umgehend bei der GBV begründete Einwendungen erheben. Eine Korrektur der Abrechnung führt aber nicht dazu, dass ein zu Unrecht verrechneter Betrag an die Mieter zurückgezahlt werden muss; vielmehr wird dabei der Topf, aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten finanziert werden, dementsprechend erhöht.

### Anhebung des EVB

Reicht die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht aus, um anstehende Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und genügen auch die in Zukunft einzuhebenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht, kann die GBV bei der Schlichtungsstelle eine Erhöhung des EVB verlangen, die über das gesetzliche Höchstmaß hinausgeht. Und zwar in dem Ausmaß, als es zur Finanzierung der nicht gedeckten Erhaltungsarbeiten notwendig ist.

Eine derartige Erhöhung des EVB (§ 14 Abs 2 WGG) dient also der Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten, für welche die „normalen“ EVBs keine Deckung bieten. Diese Erhöhung kann **nur aufgrund einer Entscheidung von Schlichtungsstelle bzw Gericht** vorgenommen werden.

In diesem Verfahren **haben alle Mieter Parteistellung**. Die Mieter werden – zumeist durch Anschlag am „schwarzen Brett“ im Haus – zur Verhandlung geladen. Im Aushang im Haus werden die Nutzflächen der Wohnungen so angegeben, wie sie die GBV bekannt gegeben hat. Stimmen diese Angaben nicht, muss man sofort Einwendungen erheben. In der Verhandlung selbst kann dann jeder Mieter Einwendungen gegen die Arbeiten (zB die komplette Dacherneuerung ist nicht erforderlich, eine kostengünstigere Reparatur reicht aus), die Höhe der Kostenvoranschläge und gegen die von der GBV bekannt gegebene Summe der noch nicht verbrauchten EVB (sie ist höher, als von der GBV angegeben) vorbringen.

Die Schlichtungsstelle bzw das Gericht prüft

- die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge,
- die Notwendigkeit der von der GBV behaupteten Arbeiten,
- die Angemessenheit der Kosten anhand der Kostenvoranschläge und

- inwieweit die beabsichtigten Erhaltungsarbeiten durch die vorhandenen und die in den nächsten 10 Jahren zu erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt sind.

Die Erhöhung kann von der GBV vor oder nach Durchführung der Arbeiten beantragt werden. Aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit des Bedarfs der Erhaltungsarbeiten ist es üblich, dass der Antrag vorher gestellt wird. Da aber zu diesem Zeitpunkt keine endgültigen Kosten bekannt sind, sondern nur Kostenvoranschläge vorliegen, wird über die Erhöhung in der Regel nur vorläufig entschieden, also für einen begrenzten Zeitraum von zwei bis drei Jahren. Nach Durchführung der Arbeiten und Vorlage der Rechnungen wird anschließend eine endgültige Entscheidung über die Erhöhung des EVB getroffen.

Die Erhöhung erfolgt üblicherweise **auf 10 Jahre**. Zur Finanzierung von behinderten-, alten- und kindergerechten Maßnahmen und Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen sowie bei geförderten Sanierungsarbeiten werden Erhöhungen auch für einen Zeitraum von 15 Jahren bewilligt.

Die Erhöhung des EVB kann nicht nur für Erhaltungsarbeiten, sondern auch für nützliche Verbesserungsarbeiten beantragt werden. Zusätzliche Voraussetzung ist dabei aber, dass für diese Sanierungsarbeiten eine öffentliche Förderung (Wohnhaussanierungsförderung) gewährt wird. Diese muss zumindest so hoch sein, dass die Erhöhung des EVB trotz Vornahme von Verbesserungsarbeiten nicht höher ist, wie wenn nur Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden würden. Erhaltung plus Verbesserung minus Förderung darf also nicht teurer sein, als bloße Erhaltung.

## **BETRIEBSKOSTEN, ÖFFENTLICHE ABGABEN UND BESONDERE AUFWENDUNGEN**

Zu den allgemeinen Betriebskosten, die an die Mieter weiterverrechnet werden können, gehören folgende, von der GBV aufgewendeten Ausgaben:

- **Wasserkosten:** Wassergebühren, Kosten der Dichtheitsprüfungen der Wasserleitungen durch einen Installateur;
- **Abwasserkosten:** Kanalgebühren, aber auch die Kosten der Behebung von Kanalverstopfungen, nicht jedoch Kosten von Kanalreparaturen.
- **Rauchfangkehrung:** Kehrgebühren entsprechend der Kehrtarife, nicht aber zB die Kosten des Ausschleifens des Rauchfangs.
- **Unratabfuhr:** Damit sind die Kosten der Müllabfuhr erfasst, aber auch Entrümpelungen, soweit es sich um sogenanntes „herrenloses Gut“ handelt, also um Sachen, die keiner bestimmten Person zugeordnet werden können. Wird zum Beispiel der allgemein zugängliche Dachboden aus feuerpolizeilichen Gründen entrümpelt und kann nicht festgestellt werden, wem die einzelnen Sachen gehören, können die Kosten der Entrümpelung im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter überwältzt werden.
- **Schädlingsbekämpfung:** Das sind die Kosten der Rattenvertilgung, aber auch der Bekämpfung anderer Schädlinge (zB Pharaoameisen, Küchenschaben).
- **Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses:** Stromkosten für die Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofes oder anderer allgemeiner Teile des Hauses; Kosten der Glühbirnen, Leuchtstoffröhren und Sicherungen.
- **Feuerversicherung:** Unter diesem Posten kann die Prämie für die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschäden verrechnet werden. Die Versicherung ist angemessen, wenn die Versicherungssumme dem Gebäudeneubauwert entspricht, also so hoch ist, dass damit das Gebäude wieder errichtet werden könnte.
- **Haftpflichtversicherung:** Darunter versteht man die Versicherung, welche die gesetzliche Haftung des Hauseigentümers abdeckt.
- **Leitungswasserschadenversicherung:** Diese Versicherung deckt Schäden an undichten Wasserleitungen und die daraus resultierenden Folgeschäden (feuchtes Mauerwerk, etc.).

- Versicherung gegen andere Schäden: Die häufigsten Fälle sind Sturmschaden- und Glasbruchversicherungen; die Kosten für solche Versicherungen dürfen aber nur überwält werden, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Mietgegenständen) dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat. Liegt eine solche Zustimmung vor, können die angemessenen Prämien aber an alle Mieter überwält werden.
- Im **Beitrag für Hausbesorgerarbeiten** können neben den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen (Bruttolohn aufgrund des Hausbesorgergesetzes und der Mindestlohtarife) auch die Kosten für die zur Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Materialien, der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und die Abfertigung für den Hausbesorger (in dem Jahr, in dem sie anfällt) verrechnet werden.  
 Hausbesorgerkosten sind prinzipiell nur die im jeweiligen Jahr tatsächlich anfallenden Kosten. Dies führt bei Beendigung des Dienstverhältnisses eines Hausbesorgers und dem Entstehen eines Abfertigungsanspruches in diesem Zusammenhang dazu, dass die Mieter, die (zufälligerweise) in diesem Jahr gerade Mieter in dem Haus sind, die kompletten Abfertigungskosten im Wege der Betriebskosten zu bezahlen haben. Aus diesem Grund ist seit dem 1. 1. 2000 vorgesehen, dass – natürlich nur wenn tatsächlich ein Hausbesorgerdienstverhältnis besteht – der Vermieter zusätzlich zu den laufenden Hausbesorgerkosten eine **Abfertigungsrücklage** einheben kann; monatlich dürfen höchstens 2,5 Prozent des monatlichen Bruttoentgeltes des Hausbesorgers bei den Betriebskosten veranschlagt werden. Die so angesparten Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung gesondert bekannt zu geben, die angesparten Beträge sind überdies mit dem Zinsfuß der täglich fällige Spareinlagen zu verzinsen. Auch diese Zinsen sind in der Abrechnung bekannt zu geben. Wird das Hausbesorgerdienstverhältnis aufgelöst, so sind die angesparten Beträge in der Betriebskostenabrechnung des Jahres, in dem das Dienstverhältnis aufgelöst wird, als Einnahmen auszuweisen. Dies unabhängig davon, ob der Hausbesorger bei Auflösung seines Dienstverhältnisses wirklich eine Abfertigung erhält oder nicht.
- Achtung! **Angemessene Kosten der Hausbetreuung statt Beitrag für Hausbesorgerarbeiten** (seit dem 1. 7. 2000): Das

Hausbesorgergesetz wurde dahingehend novelliert, dass es nicht mehr auf Dienstverhältnisse anzuwenden ist, die nach dem 30. 6. 2000 abgeschlossen werden. Für neue Dienstverhältnisse von „Hausbesorgern“ im früheren Sinn gibt es keine arbeitsrechtlichen Sondernormen mehr.

Daher wurde einerseits der Begriff der „Hausbetreuung“ neu definiert und andererseits festgelegt, welche Aufwendungen der Vermieter im Zusammenhang mit der Hausbetreuung auf die Mieter im Wege der Betriebskosten überwälzen darf.

„Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.“

Diese Definition beschreibt die Hausbetreuungsleistungen in einem sehr weiten Umfang, was bei vielen Liegenschaften zu einer Verteuerung der Betriebskosten führen könnte. Unter dem Titel „Beaufsichtigung des Hauses“ wären zB sogar die Aufwendungen für die Tätigkeit von Bewachungsfirmen oder von Portieren im Wege der Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar.

In den gesetzlichen Regelungen über die Überwälzbarkeit der **Aufwendungen für die Hausbetreuung** im Rahmen der Betriebskosten wird danach unterschieden, wer die Hausbetreuung verrichtet.

a) Erfolgt diese durch einen Dienstnehmer des Vermieters, sind das dem Dienstnehmer gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrages und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben (zB Kommunalsteuer) sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien als Betriebskosten überwälzbar.

b) Wird die Hausbetreuung durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer durchgeführt, darf der angemessene Werklohn als Betriebskosten auf die Mieter überwälzt werden.

c) Wenn der Vermieter die Hausbetreuung selbst durchführt, darf er ein fiktives angemessenes Entgelt, den fiktiven Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und die fiktiven

sonstigen Abgaben wie auch die Kosten der Gerätschaften und Materialien als Betriebskosten verrechnen.

Solange aber ein vor dem 1. 7. 2000 geschlossenes Hausbesorgerdienstverhältnis aufrecht ist, gelten für die im Rahmen der Betriebskosten überwälzbaren Aufwendungen für die Hausbesorgerarbeiten weiterhin die bisherigen Regelungen, die oben dargestellt sind. Erst wenn ein solches Dienstverhältnis beendet ist, kommt das neue Recht zum Tragen.

- **Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen, Grünflächen:** Die Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Aufzug, Gemeinschaftswaschküche, Schwimmbad, Sauna, Zentralheizung, etc) sind im Mietrechtsgesetz als „besondere Aufwendungen“ bezeichnet. Grundsätzlich dürfen nur die Kosten des Betriebes, nicht aber auch der Erhaltung direkt auf die Mieter überwälzt werden. Die Erhaltungskosten sind aus den eingenommenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen zu finanzieren. Dieses Prinzip wird aber durch das Heizkostenabrechnungsgesetz aus dem Jahr 1992 hinsichtlich der Kosten von Zentralheizungsanlagen durchbrochen, da dort der Ersatz von Verschleißteilen als Kosten des Betriebes definiert sind.

Zu den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlagen gehören zB die Energiekosten, aber auch Wartungskosten. Da Reparaturen grundsätzlich nicht dazu gehören, auch wenn sie noch so geringfügig sind, gibt es Abgrenzungsprobleme bei Vollwartungsverträgen (die auch Reparaturleistungen umfassen), zB bei Aufzügen. In einem solchen Fall dürfen nur die Kosten eines Wartungsvertrages überwälzt werden, der keine Reparaturen einschließt (Teilwartungsvertrag). Zu diesen Kosten sind auch die notwendigen Kontrollen (TÜV) und die erforderliche Aufsicht zu rechnen.

Ebenfalls überwälzt werden können die Kosten der **Betreuung der Grünanlagen**, die zum Haus gehören (zB Rasenmähen, Unkrautjäten, Sträucherschneiden, etc). Die Kostenüberwälzung ist unabhängig davon, ob der einzelne Mieter die Grünanlage benützt oder dazu berechtigt ist oder nicht.

- **Sonderfall: Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen**  
Im Fall einer Gemeinschaftsanlage (zB Gemeinschaftswaschküche) sind die dafür auflaufenden Betriebskosten (also auch Energiekosten) nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel auf alle Mieter aufzuteilen. Dies unabhängig davon, ob die Mieter von ihrem Recht auf Benützung dieser Gemeinschaftsanlage

auch Gebrauch machten oder nicht. Gerade bei Waschküchen kann es daher immer wieder vorkommen, dass sich Mieter, die selbst in ihrer Wohnung eine Waschmaschine haben, benachteiligt fühlen, weil sie anteilig an den Kosten der gemeinschaftlichen Waschmaschine mitbezahlen müssen, obwohl sie diese gar nicht benutzen. Nunmehr wurde dem Vermieter ausdrücklich erlaubt, dass er dann, wenn Energiekosten den Benützern zugeordnet werden können, diese in pauschalierter Form einheben darf. Somit wird dem Vermieter ermöglicht, beispielsweise bei Waschmaschinen mit einem entsprechenden Münzautomat die Energiekosten pauschal einzuheben; diese Einnahmen sind in der Jahresabrechnung natürlich gutzuschreiben.

- **Öffentliche Abgaben:** Neben den schon genannten Betriebskosten, die im hier (außer hinsichtlich des Verwaltungsentgelts) Anwendung findenden Mietrechtsgesetz abschließend aufgezählt sind, dürfen noch die öffentlichen Abgaben überwältzt werden. Dazu gehört in erster Linie die Grundsteuer, die für die Liegenschaft zu entrichten ist, aber auch die Gebrauchsabgabe („Luftsteuer“), wenn durch das Gebäude selbst (etwa durch vorspringende Erker) der öffentliche Raum in Anspruch genommen wird. Die Gebrauchsabgabe etwa für Steckschilder von Geschäften darf aber nicht auf alle Mieter überwältzt werden, sondern ist vom Geschäftsinhaber zu bezahlen.

### **Wichtiger Hinweis zu unwirtschaftlichen Kosten**

Gemäß einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH am 27.6.1989, 5 Ob 74/88) darf die GBV als Betriebskosten nicht solche Kosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.

„Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und darf nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.“

Im konkreten Fall hatten Mieter die Ihnen überaus hoch vorkommenden Kosten der Gartenbetreuung bestritten. Die in dieser Sache befassten Gerichte führten aus, dass (nur) die Kosten verrechnet werden dürfen, die im Rahmen der Durchschnittspreise (übliches Preisniveau) liegen und nur dann, wenn die verrechnete Leistung bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt überhaupt notwendig war.

### **Betriebskostenabrechnung**

Die Betriebskosten können in zwei Formen verrechnet werden: Entweder durch Einzelvorschreibung, indem die in einem Monat der GBV tatsächlich entstandenen Kosten unter Nachweis der Rechnungen den Mietern am nächsten Monatsersten weiterverrechnet werden, oder durch die Vorschreibung von monatlichen Teilbeträgen (Pauschalbeträge) gegen einmal jährliche Abrechnung.

Diese zweite Form, die **Jahrespauschalverrechnung**, ist üblich, da sie wesentlich einfacher handhabbar und weniger aufwendig ist. Dabei werden den Mietern im Rahmen der Mietzinsvorschreibung 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.

Bei der Jahrespauschalverrechnung müssen die Betriebskosten den Mietern gegenüber einmal im Jahr abgerechnet werden. Die Abrechnung über ein Jahr ist bis spätestens zum 30.6. des folgenden Jahres zu legen; zB sind die Betriebskosten des Jahres 2010 spätestens bis zum 30. 6. 2011 abzurechnen. Jedem Mieter oder Nutzungsberechtigten ist eine Abrechnung spätestens zu diesem Termin zu übersenden. Dabei sind die Einnahmen und die Ausgaben in übersichtlicher, nachvollziehbarer Art und Weise aufzulisten. Außerdem ist in geeigneter Weise die Belegeinsicht zu ermöglichen.

Verlangt der Mieter Kopien der Belege, sind auch diese gegen Kostenersatz zur Verfügung zu stellen. Wenn die Bauvereinigung Belege nicht in Papierform, sondern nur auf EDV-Datenträgern zur Verfügung hat, so darf der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte, der Einsicht in die Belege verlangt, nicht auf eine Bildschirmsuche verwiesen werden. Es sind Ausdrücke von den auf Datenträgern gespeicherten Belegen in Papier herzustellen; dem Mieter ist Einsicht in diese Unterlagen zu gewähren. Der erstmalige zur Erfüllung des

Einsichtsverlangens hergestellte Ausdruck ist – aus Mietersicht – kostenfrei.

Ergibt sich aus der Abrechnung, also aus der Gegenüberstellung der von den Mietern monatlich bezahlten Betriebskosten (Monatspauschalen) und den tatsächlichen Betriebskostenausgaben, ein Überschuss zugunsten der Mieter, ist dieser 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. Anspruchsberechtigt auf den Überschuss oder nachzahlungspflichtig sind die Mieter, die zum **Fälligkeitstermin (übernächster Zinstermin)** gerade Mieter sind. Dies auch dann, wenn sie in dem Jahr, über das die Abrechnung gelegt wurde, noch gar nicht Mieter waren.

Wird die Abrechnung von der Bauvereinigung nicht entsprechend gelegt, oder wird die Belegeinsicht oder die Anfertigung von Kopien verweigert, kann sie mittels Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. in weiterer Folge beim Bezirksgericht) mittels Ordnungsstrafe bis zu € 2.000,- (auch wiederholt verhängbar) dazu gezwungen werden.

Meint man, dass die Abrechnung nicht korrekt ist, etwa weil zu wenig Einnahmen ausgewiesen wurden oder weil Ausgaben verrechnet wurden, die nicht zu den Betriebskosten gehören oder die unangemessen hoch sind, muss man rasch handeln. Werden nicht **binnen sechs Monaten** ab Auflage **begründete Einwendungen** erhoben, gilt die Abrechnung als endgültig geprüft und anerkannt. Sollte sich später herausstellen, dass eine Abrechnung unkorrekt ist, wäre dies unmaßgeblich, wenn diese knappe Frist versäumt wurde.

Die Bestreitung und Überprüfung der Betriebskostenabrechnung, aber auch die Rückforderung zu Unrecht verrechneter Positionen kann bei der Schlichtungsstelle in Mietsachen (bzw. in Gemeinden, in denen eine derartige nicht existiert, beim Bezirksgericht) beantragt werden.

### **Fiktive Betriebskosten**

Unter gewissen Voraussetzungen und auf begrenzte Dauer ist eine GBV bei Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen nicht an das Kos-

tendeckungsprinzip gebunden. Sie darf mehr Betriebskosten an die Mieter weiterverrechnen, als ihr tatsächlich entstehen.

Wenn eine GBV **Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs** (oder der anfallenden Menge) durchführt (zB eine Wärmedämmung, die eine Heizkostensparnis bringt), muss sie die erzielten **Einsparungen nicht an die Mieter weitergeben**. Vornehmlich ist dabei an Heizkosten gedacht, aber auch Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgungskosten hängen meist vom Verbrauch oder der anfallenden Menge ab.

Die vor Durchführung der verbrauchssenkenden Maßnahmen entstandenen Betriebs- oder Heizkosten werden trotz Kostenreduktion gleichsam „eingefroren“ und dürfen – sogar jährlich mit der Inflationsrate steigend – weiterhin von den Mietern verlangt werden. Dies so lange, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist, maximal aber 15 Jahre lang.

Die Bauvereinigung darf also den Mietern neben den tatsächlichen Betriebs- oder Heizkosten zusätzlich einen Betrag in der Höhe der Einsparungen als (fiktive) Betriebs- oder Heizkosten verrechnen. Der zusätzliche Betrag ist zur Deckung der Kosten der verbrauchssenkenden Maßnahmen zu verwenden.

#### **BEISPIEL:**

In den Jahren 2008 bis 2010 betragen die durchschnittlichen jährlichen Heizenergiekosten eines Mietwohnungsgebäudes € 80.000,-. Nun wird eine thermische Sanierung durchgeführt, deren Kosten aus den erzielten Einsparungen (fiktiven Heizkosten) gedeckt werden sollen. Auch wenn im Jahr 2011 Heizenergiekosten von beispielsweise nur € 60.000,- entstehen, kann die Bauvereinigung den Mietern € 80.000,- verrechnen.

In der Betriebskostenabrechnung sind die „eingefrorenen“ Gesamtkosten der vor Durchführung der Maßnahmen liegenden Bezugsperiode(n) als Ausgabe auszuweisen. Diese Kosten sind aber entsprechend zu splitten in die tatsächlich aufgewendeten Betriebs- oder Heizkosten und in den fiktiven Teil. Der fiktive Teil ist in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, in der die Kosten der Maßnahmen als Ausgaben verzeichnet sind, als Einnahme zu buchen. Maßnahmen zur Senkung des Verbrauches oder der anfallenden Menge sind ja in der Regel als Maßnahmen der Er-

haltung oder nützlichen Verbesserung zu qualifizieren; ihre Kosten sind daher in der Abrechnung über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auszuweisen.

## AUFTEILUNG DER KOSTEN

Bei der Vermietung von Wohnungen durch Gemeinnützige Bauvereinigungen ist das tragende Prinzip die „**Kostendeckung**“, auch wenn dieses Prinzip in der jüngeren Vergangenheit durch den Gesetzgeber immer weiter aufgeweicht wurde. Kostendeckung bedeutet, dass das gesamte Entgelt, das Mieter bezahlen, im wesentlichen nicht höher sein darf, als die dem Vermieter für die Wohnhausanlage entstehenden (Herstellungs-, Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungs-) Kosten.

Da sowohl die Herstellungskosten als auch die laufenden Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten nur für die Wohnhausanlage in ihrer Gesamtheit feststellbar sind, bedarf es Regelungen, wie die Kosten des Hauses/der Wohnhausanlage auf die einzelnen Mietobjekte bzw Mieter aufgeteilt werden.

Der Schlüssel für die Aufteilung der Kosten des Hauses auf die einzelnen Mieter ist auch davon abhängig, ob es sich um eine sogenannte „alte Baulichkeit“ handelt oder nicht.

Eine „alte Baulichkeit“ liegt vor, wenn das Gebäude vor dem 1. 1. 1980 erstmalig bezogen wurde oder die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Stichtag erteilt wurde. Dann gilt nämlich die Aufteilungsregel des WGG 1940 und nicht das WGG 1979. In diesem Fall werden die Kosten nach dem **Verhältnis der Wohnflächen** aufgeteilt. Im Unterschied zur Nutzfläche sind dabei Mauerdurchbrechungen und -nischen zu berücksichtigen. Außerdem kann vom Verhältnis der Wohnflächen geringfügig abgewichen werden, entsprechend der unterschiedlichen Qualitäten der Wohnungen und Geschäftslokale. Das bedeutet, dass bei der Kostenaufteilung das Stockwerk, die Lage und die Ausstattung (etwa mit Balkon, Terrasse, Garten) berücksichtigt werden kann.

Von dieser Aufteilung kann aber abgewichen werden, wenn sich alle Mieter mit der Gemeinnützigen Bauvereinigung auf einen anderen Aufteilungsschlüssel schriftlich einigen. Die Mehrheit der Mieter reicht nicht aus; ebenfalls nicht eine Einigung aller Mieter ohne Zustimmung der Gemeinnützigen Bauvereinigung.

### Aufteilung nach dem Nutzflächenschlüssel

Liegt eine „neue Baulichkeit“ vor, wurde also das Gebäude erstmals ab dem 1. 1. 1980 bezogen oder die Benützungsbewilligung durch

die Baubehörde nach diesem Datum erteilt, werden die Gesamtkosten grundsätzlich nach dem **Verhältnis der Nutzflächen** aufgeteilt. Der Anteil eines Mietobjektes (Wohnung oder Geschäft) ergibt sich daher aus der Gegenüberstellung der Nutzfläche dieses Objektes zur Summe der Nutzflächen aller Objekte des Gebäudes (bzw. der sogenannten wirtschaftlichen Einheit, Abrechnungseinheit).

Hat eine Wohnung zB 70 m<sup>2</sup> und beträgt die gesamte Nutzfläche aller Objekte 1300 m<sup>2</sup>, beträgt der vom Mieter dieser Wohnung zu tragende Kostenanteil 5,38 % ( $70 : 1300 \times 100 = 5,38$ ).

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Miet- oder Nutzungsgegenstandes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (zB Türdurchgänge) und Nischen (zB Fensternischen). Keller und Dachbodenräume sind bei der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen, außer wenn sie für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Gleichfalls hat die Fläche von Treppen, Balkonen und Terrassen außer Acht zu bleiben. Die Fläche einer Loggia ist aber zu berücksichtigen. Die Raumhöhe ist bei der Ermittlung der Nutzfläche unbeachtlich, da auf die Bodenfläche abgestellt wird. Das bedeutet, dass auch bei Dachschrägen, etwa bei Mansarden, die gesamte Bodenfläche gerechnet wird und nicht etwa die Flächen unberücksichtigt bleiben, über denen eine bestimmte Raumhöhe nicht erreicht wird.

Die Nutzfläche ist grundsätzlich aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne festzustellen. Weicht die tatsächliche Nutzfläche aber um mehr als 3 % von diesen Planmaßen ab, gilt das Naturmaß, also die tatsächlich vorhandene Nutzfläche.

**Nutzflächenänderungen:** Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses unberücksichtigt.

Früher war es möglich, dass selbst geringe bauliche Maßnahmen des Mieters im Inneren seines Mietobjektes eine Änderung der Nutzfläche und damit des gesamten Verteilungsschlüssels mit sich brachten. Bereits die Verfliesung eines Badezimmers konnte zu einer Änderung der Nutzfläche der Wohnung und damit zur Unrichtigkeit des Aufteilungsschlüssels führen. Zur Vermeidung solcher Fehlerquellen ist bestimmt, dass Nutzflächenveränderungen aufgrund baulicher Maßnahmen eines Mieters im Inneren des Mietobjektes bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel im Haus außer Betracht

zu bleiben haben. Veränderungen des Vermieters an den leerstehenden Objekten fallen aber nicht unter diese Regelung.

Voraussetzung ist aber jedenfalls, dass sich die Baumaßnahme ausschließlich auf das Innere des Mietgegenstandes beschränkt, dass also die Grenzen des Objektes nicht verändert werden. So wäre etwa ein Zubau an einem im Erdgeschoss gelegenen Mietgegenstand (zB Anbau eines Wintergartens) von dieser Anordnung nicht umfasst und bei der Berechnung der Nutzfläche (des Aufteilungsschlüssels) sehr wohl zu berücksichtigen.

### Abweichen vom Nutzflächenschlüssel

Von der Aufteilung nach Nutzfläche oder Wohnfläche kann mehrfach abgegangen werden:

a) Es besteht auch die Möglichkeit der Kostenaufteilung nach dem Verhältnis der **Nutzwerte** der Mietgegenstände, so wie es bei Eigentumswohnungen der Regelfall ist. Bei der Ermittlung des Nutzwertes wird zwar auch von der Nutzfläche ausgegangen, aber je nach Qualität des Mietgegenstandes werden Zu- bzw. Abschläge vorgenommen. Berücksichtigt werden dabei die Zweckbestimmung (Wohnung oder Geschäft), die Stockwerkslage, die Lage innerhalb des Stockwerks, die Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft (Balkon, Terrasse, Keller, Dachbodenraum, Garten, Kfz -Abstellplatz) und eine bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung.

#### Beispiel:

für eine Nutzwertfestsetzung bei einem Haus mit 4 Wohnungen:

Wohnung Top 1, Erdgeschoss, Garten (46,12 m<sup>2</sup>) als Zubehör:

Nutzfläche..... 86,86

Abzug für Erdgeschosslage 3% ..... 2,61

Zuschlag für Zubehör (Gartenfläche x 0,3).... 13,84

Summe..... 98,09 Nutzwert: 98

Wohnung Top 2, Erdgeschoss, Straßenlage:

Nutzfläche.....102,35

Abzug für Erdgeschoss- und Straßenlage 5% ... 5,12

Summe..... 97,23 Nutzwert: 97

Wohnung Top 3, 1. Stock, Einzelraumwohnung:

Nutzfläche ..... 38,54

Abzug für Kochnische im Wohnschlafraum, 5% 1,93

Summe .....36,61 Nutzwert: 37

Wohnung Top 4, 1. Stock:

Nutzfläche ..... 148,98

Summe ..... 148,98 Nutzwert: 149

Gesamtnutzwert:  $98+97+37+149 = 381$

Somit hat zB der Mieter der Wohnung Top 3 zu  $37/381$  Anteilen  
(=9,71%) an den Kosten zu tragen.

Die Nutzwertfeststellung in Wien erfolgt im Verfahren bei der Magistratsabteilung 50 (Zentrale Schlichtungsstelle). Ändert sich ein Nutzwert aufgrund baubehördlich bewilligungspflichtiger Umstände um mehr als 5 %, kann binnen einem Jahr die Änderung des Aufteilungsschlüssels beantragt werden.

Die Aufteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte ist insbesondere für geförderte Bauten nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) wichtig, da in diesem Gesetz die Aufteilung der Herstellungskosten (bzw der Darlehenskosten) nach dem Nutzwert zwingend vorgesehen ist. Daher wird bei den in Wien gebauten Genossenschaftswohnungen in der Regel in den Mietverträgen vorgesehen, dass die Kosten nach Nutzwerten verteilt werden.

b) Es besteht die Möglichkeit, **den gesetzlichen Aufteilungsschlüssel** (nach Nutzfläche bzw. Nutzwert) **durch schriftliche Vereinbarung aller Mieter mit der GBV abzuändern**. Das kann für alle Kosten oder auch nur für einzelne Betriebskostenarten oder Kosten von Gemeinschaftsanlagen (zB für die Waschküche oder Sauna) erfolgen.

c) Eine abweichende Aufteilungsmöglichkeit für einzelne Betriebskostenarten, die nicht durch das Gesetz geregelt ist, aber durch die Rechtsprechung der Gerichte geschaffen wurde, besteht in jenen Fällen, wo ein Mieter eines Geschäftslokals **unverhältnismäßig hohe Betriebskosten** verursacht. Als Beispiele seien ein überhöhter Wassermehrverbrauch oder erhöhte Müllkosten durch einen Gewerbebetrieb (zB Gasthaus, Wäscherei, ....) genannt. In diesen Fällen kann jeder einzelne Mieter die Mehrbelastung durch den anderen Mieter zurückfordern. Eine Vereinbarung aller Mieter und der GBV ist dazu nicht erforderlich, aber trotzdem für zukünftige Abrechnungsperioden zweckmäßig (zB mit dem Inhalt, dass der Wasserverbrauch des Gewerbebetriebes durch einen Subzähler genau festgestellt wird). Bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) kann nämlich nur

eine Mehrbelastung einer zurückliegenden Abrechnung zurückgefordert werden.

d) Die **verbrauchsabhängige Aufteilung** messbarer Bewirtschaftungskosten: Die vom Verbrauch abhängigen Betriebskosten können unter gewissen Voraussetzungen entsprechend dem Verbrauch (also abweichend vom Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel) aufgeteilt werden.

Diese abweichende Aufteilung (entsprechend dem gemessenen Verbrauch) bedarf einer schriftlichen **Vereinbarung zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Drittel der Mieter**. Das Quotenerfordernis auf Mieterseite (zwei Drittel) muss zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung erfüllt sein. Wenn eine derartige Vereinbarung vorliegt, hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden. Eine spätere Veränderung des Quorums – zB aufgrund nachträglichen Hinzukommens weiterer Mieter – berührt die Gültigkeit einer einmal wirksam zustande gekommenen Aufteilungsvereinbarung nicht. Beim Mieterwechsel bindet die Vereinbarung auch den Nachmieter.

Messvorrichtungen müssen nicht bereits vorhanden sein; erforderlich ist nur, dass die einzelnen Verbrauchsanteile aus technischer Sicht durch Messinstrumente ausreichend verlässlich erfasst werden können. Weiters muss die Erfassung der Verbrauchsanteile mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden können. Konkrete Hinweise zu diesem Wirtschaftlichkeitskriterium fehlen im Gesetz. Die Wirtschaftlichkeit ist im allgemeinen wohl dann erfüllt, wenn es für die Verbrauchsermittlung ausreicht, für jede Wohnung nur ein Messgerät anzubringen. Wenn aber beispielsweise Wohnungen jeweils durch mehrere Steigstränge mit Wasser versorgt werden und deshalb für jede dieser Wohnungen mehrere Messvorrichtungen notwendig wären, würde die Durchführbarkeit der Verbrauchsermittlung mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand in der Regel zu verneinen sein.

Die Installation als auch die Miete der für die Verbrauchsermittlung erforderlichen Messvorrichtungen sind als Maßnahmen der Erhaltung definiert. Die Kosten im Zusammenhang mit der Installation dürfen also nicht als Betriebskosten verrechnet; die Bauvereinigung muss diese Kosten aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen decken. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen gelten aber als Betriebskosten.

Obwohl der Gesetzgeber in erster Linie die für den Bezug von **Kaltwasser** anfallenden Kosten im Auge hatte, wurde die Bestimmung allgemein formuliert. Mit dieser Regelung können nicht nur die Kosten für Wasser und Abwasser verbrauchsabhängig verteilt werden; wenn andere Bewirtschaftungskosten messbar sind und eine verbrauchsabhängige Aufteilung möglich ist, kann diese Regelung auch dort angewandt werden. Es muss sich um Aufwendungen handeln, deren Höhe zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig ist und es muss möglich sein, die Anteile der einzelnen Mietobjekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen zu ermitteln.

**Die verbrauchsabhängige Aufteilung:** Liegt eine entsprechende Vereinbarung vor und sind Messgeräte installiert, können der Gesamtverbrauch und die daraus resultierenden Gesamtkosten aufgrund der Messergebnisse verteilt werden.

Wenn die Verbrauchsanteile bei einzelnen Wohnungen nicht ermittelt werden können, weil zB der Mieter den Zutritt verweigert und daher nicht abgelesen werden kann, so können diesen Objekten durch rechnerische Verfahren Verbrauchsanteile zugeordnet werden. Die verbrauchsabhängige Abrechnung und Aufteilung darf aber nur dann erfolgen, wenn bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses von den tatsächlich gemessenen Verbrauchsanteilen ausgegangen werden kann und bei nicht mehr als 20 Prozent der Gesamtnutzfläche von einem derartig mit einem rechnerischen Verfahren ermittelten Verbrauchsanteil ausgegangen wird.

Die Verbrauchsanteile der allgemeinen Teile des Hauses, zB Hausbesorgerdienstwohnung, Hobbyraum, etc. sind nach dem Verhältnis der Nutzfläche auf alle Wohnungen aufzuteilen.

Zum **Wasserrohrbruch** in einem Objekt sei angemerkt, dass auch hier der Verbrauch nicht gemessen werden kann und somit ebenfalls eine rechnerische Ermittlung in einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren stattzufinden hat. Der „Mehrverbrauch“ aus dem Wasserrohrbruch ist genauso wie die Kosten der Wasserversorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach dem allgemeinen Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel allen Mietern zu verrechnen.

**Wie kann eine rechtswirksam zustande gekommene Vereinbarung außer Kraft gesetzt werden?** Zum einen können Vermieter und Mieter natürlich eine entgegengesetzte Vereinbarung schließen und gemeinsam das Abgehen von der früher getroffenen Vereinbarung vorsehen. Zum anderen kann der Vermieter wie auch jeder

einzelne Mieter in einem Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit der Abrechnung und Aufteilung der Bewirtschaftungskosten gerichtlich geltend machen, dass eine der Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Aufteilung entweder schon ursprünglich nicht vorgelegen hat oder im nachhinein weggefallen ist.

**Abrechnungsperiode:** Im Fall einer Vereinbarung wird für die Abrechnung dieser verbrauchsabhängigen Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode vorzusehen sein, da die Regel – Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr – aus praktischen Gründen nicht vollzogen werden kann. Man stelle sich nur vor, dass Mitarbeiter des Vermieters am Silvesterabend ausschwärmen um möglichst exakt zum Jahreswechsel die Messgeräte für jeden einzelnen Mietgegenstand ablesen zu können.

e) Spezielle Aufteilungsregeln gibt es für die Heiz- und Warmwasserkosten bei einer zentralen Wärmeversorgung (Zentralheizung, Fernwärme):

### Verteilung der Heizkosten

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem **Heizkostenabrechnungsgesetz** (HeizKG). Die Kosten, die durch den Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (Zentralheizung) anfallen, sollen vom Wärmeabgeber zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Wärmeabnehmer (Mieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentümer, ...) aufgeteilt werden. Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Energieverwendung zu schaffen. Das HeizKG gilt in gleicher Weise für Miet- wie für Eigentumswohnanlagen, bzw. generell für alle Gebäude mit mindestens vier „Nutzungsobjekten“. Unter Nutzungsobjekten sind neben den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zum Beispiel auch beheizte Gemeinschaftsräume zu verstehen. Voraussetzung ist, dass eine **gemeinsame Wärmeversorgungsanlage** (für Raumheizung und eventuell auch für Warmwasser) besteht, wobei auch eine Versorgung des Hauses mit **Fernwärme** unter diesen Begriff fällt. Weiters müssen Vorrichtungen zur Ermittlung der jeweiligen Verbrauchsanteile (zB die bekannten „Verdunstungszähler“ auf Heizkörpern) vorhanden sein, oder es muss zumindest eine Verpflichtung bestehen, dass solche Messeinrichtungen anzubringen sind.

## **Pflicht zur Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen**

Diese Verpflichtung kann sich zum Beispiel aus Auflagen ergeben, die ein Bauträger zur Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln zu erfüllen hat.

Das HeizKG selbst sieht aber auch vor, dass jeder Bewohner eines Hauses mit gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage die Ausstattung der einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten mit Messvorrichtungen und somit eine verbrauchsabhängige Abrechnung verlangen kann. Weil natürlich kein unsinniger Aufwand getrieben werden soll, ist dieses Verlangen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

- **Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauchs:**  
Um Energiekosten nach dem Verbrauch verteilen zu können, ist es natürlich wesentlich, dass der einzelne Wärmeabnehmer überhaupt einen entsprechenden Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Bei oberflächlicher Betrachtung wird man meinen, dass jeder, der die Heizkörper in seiner Wohnung mehr oder weniger stark aufdrehen kann, damit den Energieverbrauch für seine Heizung überwiegend beeinflusst. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass es immer wieder Gebäude gibt, in denen dieses Drehen am Heizkörperventil für einzelne Bewohner wenig bis gar nichts verändert hat – zum Beispiel dann, wenn der überwiegende Anteil der Wärmeabgabe durch die Rohrleitungen und nicht über die Heizkörper erfolgt.

Wenn also der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden kann, kann eine Ausstattung mit Messvorrichtungen nicht erfolgreich verlangt werden und sind die Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

- Vor allem müsste eine Kosten-Nutzen-Rechnung beigebracht werden, aus der sich die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung mit Messeinrichtungen ergibt.

Die Energieeinsparungen müssen die Kosten der Messeinrichtungen und der sich daraus ergebenden laufenden Aufwendungen (zB für die Ablesungen) übersteigen. Die Energiekosteneinsparungen müssen – innerhalb der üblichen Nutzungsdauer der Messeinrichtungen – zudem mindestens zehn Prozent betragen. Der entsprechende Kosten-Nutzen-Vergleich muss von einem

Sachverständigen, Technischen Büro oder Ziviltechniker erstellt werden.

### **Energiekosten-Verteilung**

Wenn eine Verbrauchsermittlung auch näherungsweise aus technischen Gründen, zB wegen der mangelnden wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Wärmeversorgungsanlage oder der Heizkörper, nicht möglich ist, so kann das Gericht aussprechen, dass die Energiekosten **nach der beheizbaren Nutzfläche** (zu der übrigens auch die Bodenfläche einer verglasten Loggia dazugehört) aufzuteilen sind.

Im häufigeren Fall, wenn die Verbrauchsanteile (zB mit Verdunstungszählern) zu erfassen sind, werden zwischen 55 und 75% der Energiekosten **entsprechend dem Verbrauch** der einzelnen Wärmeabnehmer aufgeteilt, der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche. Der konkrete Prozentsatz ergibt sich aus einer Vereinbarung, die von allen Wärmeabnehmern (=die einzelnen Mieter) und dem Wärmeabgeber einstimmig zu treffen ist.

Kommt keine (schriftlich zu treffende) Vereinbarung zustande, so sind 65% der Energiekosten nach dem Verbrauch und der Rest von 35% nach der beheizbaren Nutzfläche zu verteilen. Frühere Regelungen

über die Aufteilung von Energiekosten, die diesen Rahmenbedingungen entsprechen, bleiben gültig. Bei älteren Gebäuden wird daher meist weiterhin ein Schlüssel angewendet werden, wonach 60% verbrauchsabhängig und 40% nach der Nutzfläche zu verteilen sind. Die Verbrauchsanteile von Heizung und Warmwasser sind getrennt zu erfassen. Wenn dies nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 70% und der Warmwasserkosten von 30% angenommen. Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil der Heizkosten muss dabei zwischen 60 und 80% betragen.

### **Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebs**

Die sonstigen Kosten des Betriebs der Wärmeversorgungsanlage – also alle laufenden Kosten, die nicht für Energie aufgewendet werden – sind **nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen**. Hier zählen auch die Kosten des Auswechselns von Verschleißteilen zu

den – auf die Bewohner aufzuteilenden – „sonstigen Kosten des Betriebs“.

### **Fernwärme**

Zu unterscheiden ist, ob zwischen dem eigentlichen Fernwärmelieferanten und den einzelnen Mietern Vertragsbeziehungen bestehen oder nicht.

a) Besteht ein Wärmelieferungsvertrag nur zwischen dem Gebäudeeigentümer (Vermieter) und dem Fernwärmelieferanten, hat der Vermieter die ihm entsprechend dem Vertrag entstehenden Kosten zu bezahlen. Der Vermieter gibt die gelieferte Wärme dann im eigenen Namen an seine Mieter weiter. Er gilt ihnen gegenüber dann als Wärmeabgeber und verteilt die Kosten, die ihm vom Fernwärmeunternehmen in Rechnung gestellt werden, entsprechend dem jeweils gemessenen Verbrauch auf die einzelnen Mieter.

Sieht der Wärmelieferungsvertrag zwischen Vermieter und Fernwärmeunternehmen eine Trennung des Gesamtpreises in einen verbrauchsabhängigen Teil (**Arbeitspreis**) und einen verbrauchsunabhängigen Teil (**Grundpreis**, Messpreis) vor, dann hat der Vermieter den Arbeitspreis zu mindestens 55% nach gemessenen Verbrauchsanteilen aufzuteilen, einen allfälliger Rest und den Grundpreis nach dem Nutzflächenschlüssel.

b) Meist aber schließt das Fernwärmeunternehmen mit dem Hauseigentümer (mit dem Vermieter) nur einen sogenannten Rahmenvertrag und mit jedem einzelnen Nutzer einen **Wärmelieferungseinzelvertrag**. In diesen Fällen bestehen Vertragsbeziehungen zwischen den einzelnen Nutzern und dem Fernwärmeunternehmen. Das Fernwärmeunternehmen ist gegenüber den Mietern Wärmeabgeber, Aufteilung und Abrechnung der Kosten erfolgen durch das Fernwärmeunternehmen.

Beim Wärmelieferungseinzelvertrag liefert die **Fernwärme Wien** GesmbH derzeit **Warmwasser** zum Preis von netto 3,9606 € pro m<sup>3</sup> Warmwasser; die Kosten werden zu 100% verbrauchsabhängig verteilt, der Verbrauch an Warmwasser wird in jedem Nutzungsobjekt gemessen.

Für **Heizwärme** ist der Tarif zweigeteilt. Der Grundpreis (verbrauchsunabhängiger Teil) beträgt derzeit netto 0,2543 €/m<sup>2</sup>/Monat; der Arbeitspreis (verbrauchsabhängiger Teil) beträgt derzeit netto 26,5255 €/MWH (Megawattstunde). Der Arbeitspreis errechnet sich

aus der gelieferten Wärmemenge für das Gebäude (bzw die wirtschaftliche Einheit); sie wird mittels Großwärmemesser gemessen. Der Arbeitspreis für die in das Gebäude gelieferte Wärmemenge wird zu 100% verbrauchsabhängig verteilt. In allen Nutzungsobjekten werden die Verbrauchsanteile (Teilstriche) abgelesen und so der anteilige Arbeitspreis errechnet.

### **Heizkostenabrechnung nach dem HeizKG**

Die gesamten Kosten sind vom Wärmeabgeber jeweils für einen Zeitraum von zwölf Monaten abzurechnen. Dabei kann (vom Wärmeabgeber) sowohl das Kalenderjahr gewählt werden als auch – wahrscheinlich zweckmäßiger – ein Zeitraum, der jeweils eine Heizperiode zur Gänze umfasst. Jedem Wärmeabnehmer ist spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnungsübersicht zuzusenden. Die Abrechnung selbst (darin ist im Unterschied zur Abrechnungsübersicht jede einzelne Kostenposition detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung sind beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Ähnlich wie bei den Hausbetriebskosten (im Fall der Pauschalverrechnung) können auch für die Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Akontierungen verlangt werden. Ein Überschuss aus der Abrechnung ist binnen zwei Monaten zurückzuzahlen, umgekehrt hat der Wärmeabnehmer einen Fehlbetrag ebenfalls binnen zwei Monaten nachzuzahlen.

Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung. Erheben Sie als Wärmeabnehmer gegen eine „gehörig gelegte“ Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen, so wird unwiderleglich angenommen, dass die Abrechnung von Ihnen genehmigt wurde.

Um die leider oft nicht besonders klar gestalteten Abrechnungsübersichten überprüfen zu können, sollte man unbedingt die detaillierte Gesamtabrechnung und die Belegsammlung einsehen. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie von der Gesamtabrechnung auf seine Kosten Kopien anzufertigen und ihm auszuhändigen.

### **Mieterwechsel**

Kommt es zu einem Mieterwechsel während einer Abrechnungsperiode, hat der scheidende Wärmeabnehmer dem Wärmeabgeber

seinen neuen Wohnsitz bekannt zu geben. Überdies können der scheidende oder der neue Wärmeabnehmer eine Zwischenablesung („Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile“) verlangen, für die er allerdings die Ablesekosten zu bezahlen hat. Findet bei einem Wechsel des Wärmeabnehmers während der Abrechnungsperiode keine Zwischenablesung statt, so ist der Verbrauch aliquot der jeweiligen Nutzungszeiträume aufzuteilen.

Es findet – wenn verlangt – nur eine Zwischenablesung, keine Zwischenabrechnung statt. Bei der Abrechnung, die am Ende der Abrechnungsperiode erstellt wird, werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Nutzungsobjekte verteilt. Die auf das vom Wohnungswechsel betroffene Nutzungsobjekt entfallenden Kosten werden dann noch aufgrund der Zwischenablesung oder der aliquoten Aufteilung zwischen dem alten und neuen Wärmeabnehmer verteilt.

#### **BEISPIEL:**

Mietwohnhaus mit Zentralheizung; keine zentrale Warmwasseraufbereitung, daher sind nur Heizkosten zu verteilen. Abrechnungsperiode 1. 9. 2009 bis 31. 8. 2010; Mieter A zieht aus der Wohnung Top 3 per 31. 3. 2010 aus; Mieter B zieht per 1. 5. 2010 in die Wohnung Top 3 ein. Anlässlich des Mieterwechsels wird keine Zwischenablesung vorgenommen. Aufgrund der Ablesung (32 Teilstriche) am 31. 8. 2010 ergeben sich für die gesamte Periode bei der Wohnung Top 3 Heizkosten von insgesamt € 660,-; davon € 300,- verbrauchsunabhängige Kosten und € 360,- verbrauchsabhängige Kosten.

Dem Mieter A werden daher 7/12 (sein Nutzungszeitraum während der Abrechnungsperiode dauerte 7 Monate) der gesamten Heizkosten (€ 385,-) zugeordnet, dem Mieter B 4/12 (€ 220,-) und dem Vermieter 1/12 (€ 55,- für den April, Monat der Leerstehung).

In diesem Beispiel wäre es für den Mieter B wohl sinnvoll, beim Einzug eine Zwischenablesung zu verlangen, weil er zwischen Mai und August kaum Wärme verbrauchen wird.

#### **Variante zum Beispiel:**

Mieter B lässt bei seinem Einzug am 1. 5. 2010 eine Zwischenablesung durchführen, bei seinem Einzug werden bereits 28 Teilstriche gemessen. Er hat aufgrund der Abrechnung dann zwar auch

4/12 der auf die Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten zu bezahlen, also € 100,-. Von den auf die Wohnung entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten (insgesamt € 360,-) trägt er aber nur 4/32 (in seinen Nutzungszeitraum fallen ja nur 4 der insgesamt 32 gemessenen Teilstriche), das sind € 45,-; insgesamt hat er daher nur € 145,- zu bezahlen.

Auch der ausgezogene Bewohner bekommt einen durch seine Akontierungen allenfalls entstandenen Überschuss zurück, einen Fehlbetrag muss er nachzahlen. Insofern unterscheidet sich die Heizkostenabrechnung von der „normalen“ Betriebskostenabrechnung, bei der ja – auch bei einem Mieterwechsel während des Jahres – immer nur der Mieter, der zum übernächsten Monatsersten nach der Rechnungslegung Mieter ist, den Überschuss bekommt oder den Fehlbetrag nachzahlen muss.

## ÜBERPRÜFUNG DES ENTGELTS (MIETZINSES)

Beim kostendeckenden Entgelt sind Gesetzwidrigkeiten und Fehler sowohl bei der Berechnung der Grundlage des Entgelts als auch beim laufenden Entgelt denkbar.

Das Prinzip bei der Miete einer Wohnung von einer GBV lautet, dass sich **der Mietzins** (genauer gesagt: nur gewisse Bestandteile des Entgelts) **vorwiegend an den Kosten orientiert, die der GBV bei der Errichtung des Gebäudes entstanden sind** bzw durch die Finanzierung dieser Herstellungskosten entstehen.

Die Grundlage des kostendeckenden Entgelts (einzelner Entgeltsbestandteile) sind also die **Herstellungskosten** – Grundkosten, Baukosten und sonstigen Kosten (zB Baufinanzierungskosten) – **des Gebäudes**. Je höher diese Kosten sind, desto höher ist der Finanzierungsbedarf (zB durch Bankdarlehen und Eigenmittel) desto höher sind auch die darauf basierenden Mietzinsbestandteile (und/oder eventuell auch der Finanzierungsbeitrag).

### Die Endabrechnung und ihre Überprüfung

Die tatsächlichen Herstellungskosten sind den Mietern in der Endabrechnung bekanntzugeben. Ein Hausanschlag reicht nicht aus; **jedem Mieter ist eine Endabrechnung zuzustellen**. Die Legung der Endabrechnung vor dem oder beim Einzug ist aber praktisch unmöglich, weil ja verschiedenste Firmen ihre Leistungen erst unmittelbar vor dem Bezug erbringen und die Rechnungen an die Bauvereinigung erst viel später legen. Auch sind die Arbeiten zur Fertigstellung der Außenanlagen bei Bezug der Wohnungen regelmäßig noch nicht beendet und daher auch noch nicht bezahlt.

Das WGG sieht keine Frist vor, bis zu der die GBV die Endabrechnung legen muss. In der Praxis werden die Endabrechnungen etwa 3 bis 5 Jahre nach dem erstmaligen Bezug der Baulichkeit gelegt.

Im Gesetz ist vorgesehen, dass die Überprüfung einer Endabrechnung nur binnen 3 Jahren (das Gesetz spricht von 3 „Kalenderjahren“) ab erstmaligem Bezug der Baulichkeit (Wohnung, Geschäftsraum) möglich ist. Diese Frist ist eine sogenannte Präklusivfrist. Ist sie abgelaufen, ohne dass man bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) aktiv wurde, ist eine Anfechtung nicht mehr möglich.

Hat die Bauvereinigung die Endabrechnung aber nicht spätestens bis 6 Monate vor dem Ablauf dieser Frist gelegt, so verlängert sich die 3-Jahres-Frist jeweils um ein weiteres Jahr (also auch auf 4, 5 oder 6 Jahre, je nachdem, wann die Endabrechnung tatsächlich gelegt wird).

Beispiele:

- Erstbezug 7. 7. 2007, Ende der 3-Jahres-Frist: 7. 7. 2010, Endabrechnung gelegt am 2. 1. 2010, Ende der Bestreitungsfrist 7. 7. 2010.
- Erstbezug 7. 7. 2007, Ende der 3-Jahres-Frist: 7. 7. 2010, Endabrechnung gelegt am 10. 1. 2010, Ende der Bestreitungsfrist 7. 7. 2011.
- Erstbezug 7. 7. 2007, Ende der 3-Jahres-Frist: 7. 7. 2010, Endabrechnung gelegt am 27. 12. 2012, Ende der Bestreitungsfrist 7. 7. 2013.

Die Frist kann aber nur dann ablaufen, wenn eine ordnungsgemäße und überprüfbare Endabrechnung vorliegt [„vielmehr muss zunächst eine prüffähige Abrechnung vorliegen, bevor es zu diesbezüglichen Einwendungen oder deren Verfristung kommen kann“ und **„die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages kann eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten nicht ersetzen“** (OGH, 26. 5. 1999, 5 Ob 150/99s)].

„Die Rechnungslegung, die allein schon wegen der besonderen Preisgestaltung notwendig gewesen wäre, hatte in jedem Fall eine Überprüfung des begehrten Entgelts (oder Preises) zu ermöglichen. **Dazu muss die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltspflichtigen ohne besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen auch verständlich sein.**“ (OGH, 5. 5. 1992, 5 Ob 43/92)

In der Praxis wurden und werden den Mietern oft „Endabrechnungen“ gelegt, die bloß aus einer halben Seite bestehen; dabei werden meist nur Endbeträge bekanntgegeben, mit dem Hinweis, dass die Förderungsstelle die Endabrechnung genehmigt habe. In diesen Fällen kann die Frist zur Erhebung von Einwendungen gar nicht ablaufen. Eine derartige „Abrechnung“ der Grund- und Baukosten ist nicht vollständig, ausreichend belegt und auch nicht verständlich; die im Gesetz geforderte Abrechnung ist vielmehr noch gar nicht gelegt. Im

übrigen ist es unerheblich, ob eine Förderungsstelle die Endabrechnung genehmigt hat.

### Die Einwendungen gegen die Endabrechnung

Einige der möglichen Einwendungen:

- Rechenfehler
- Es wurde weniger Leistung erbracht, als in der Endabrechnung ausgewiesen (zB es wurden 286 Fenster verrechnet, das Gebäude hat jedoch nur 210 Fenster).
- Die Bauvereinigung hat tatsächlich weniger bezahlt als in der Baukostenendabrechnung verrechnet (sie hat zB die Skonti, Preisnachlässe nicht weitergegeben).

Eine weitere mögliche – mangels Rechtsprechung jedoch nicht „sichere“ – Argumentation gegen verrechnete Kosten:

- Die in der Baukostenendabrechnung verrechneten Kosten wurden zwar tatsächlich bezahlt, die Kosten sind aber unwirtschaftlich hoch, etc. ...

Der Hintergrund dazu: Gemäß einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH am 27. 6. 1989, 5 Ob 74/88) darf der Vermieter als Betriebskosten nicht solche Kosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. „Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.“ Im konkreten Fall hatten Mieter die Ihnen überaus hoch vorkommenden Kosten der Gartenbetreuung bestritten. Die in dieser Sache befassten Gerichte führten aus, dass (nur) die Kosten verrechnet werden dürfen, die im Rahmen der Durchschnittspreise (übliches Preisniveau) liegen und nur dann, wenn die verrechnete Leistung bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt überhaupt notwendig war.

Diese Argumentation könnte man nun auch bei unwirtschaftlich hohen Baukosten versuchen. **§ 23 Abs 1 WGG** besagt nämlich: „Geschäftsführung und Verwaltung einer Gemeinnützigen Bauvereini-

gung müssen den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen.“

### **BEISPIEL:**

Ein Handwerker verrechnet der Bauvereinigung nicht nur die Kosten seiner Leistung (zB € 28.000,-) sondern zusätzlich auch noch € 7.000,- für eine Mängelbehebung an der von ihm schlecht erbrachten Leistung. Die Behebung der Mängel hat aber er zu vertreten; er hätte ja von vornherein ein ordentliches Werk liefern können, die zusätzlichen Kosten wären dann nicht angefallen. Die Bauvereinigung bezahlt die gesamte Summe von € 35.000,- und lässt die gesamte Summe in die Endabrechnung einfließen. Nun kann man argumentieren, dass die GBV die obigen Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet hat. Die Kosten von € 7.000,- dürften nicht in die Endabrechnung einfließen. Die Bauvereinigung muss sich eben beim Handwerker selbst oder beim Bauaufsichtsorgan (zB beim Architekten) schadlos halten.

### **Der Verfahrensablauf**

Ein Antrag muss sich auf Überprüfung der Angemessenheit des Entgelts (Mietzins) richten; dabei muss behauptet werden, die Endabrechnung sei nicht richtig oder enthalte Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden seien. Für dieses Verfahren gilt folgendes:

1. Der belangten Bauvereinigung ist die Vorlage der Endabrechnung über die gesamten Baukosten aufzutragen; der Vorlage ist ein Verzeichnis aller Vertragspartner (alle übrigen Mieter) der Bauvereinigung anzuschließen;
2. danach ist dem Antragsteller aufzutragen, binnen 6 Monaten die behaupteten Berechnungsfehler kurz und vollständig anzugeben; gleichzeitig ist den von der Bauvereinigung genannten sowie dem Gericht sonst bekannt gewordenen übrigen Vertragspartnern (allen anderen Mietern in der Baulichkeit) mitzuteilen, dass sie berechtigt sind, in gleicher Weise behauptete Berechnungsfehler binnen 6 Monaten anzugeben;
3. sodann hat das Gericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch gesondert anfechtbaren Beschluss die Tat-

sachen, über welche aufgrund der Einwendungen Beweis zu erheben ist, genau zu bezeichnen;

4. nach Rechtskraft dieses Beschlusses ist ein zur Deckung der zur Durchführung eines Sachverständigenbeweises (hinsichtlich der „Skonti-Frage“ und zB klarer Rechenfehler ist kein Sachverständigenbeweis notwendig!) erforderlicher Kostenvorschuss zur Hälfte der Bauvereinigung und zur Hälfte den Parteien aufzuerlegen, die Einwendungen erhoben haben.

#### **HINWEIS:**

Bei der Schlichtungsstelle wird meist ein (kostenloser) Amtssachverständiger beigezogen. Erst bei Gericht hat man ein echtes Kostenrisiko. Bestreitet man die Endabrechnung völlig zu Unrecht, muss man die gesamten Kosten des gerichtlichen Sachverständigen bezahlen.

#### **Eingeschränkte Möglichkeiten von Einwendungen gegen die Endabrechnung**

Für den Fall, dass eine GBV nicht mehrere Firmen und Professionisten (Baumeister, Dachdecker, Spengler, Installateur, Fliesenleger, ...) sondern einen **Generalunternehmer** (eine einzige Firma) mit der Errichtung der Baulichkeit beauftragt hat, sind die rechtlichen **Möglichkeiten der Mieter beschränkt, Einwendungen gegen die dem Entgelt zugrunde gelegten Baukosten** (also gegen die Endabrechnung der Baukosten) **zu erheben**. Das Gesetz sieht vor, dass man dann nur Einwendungen wegen **Minderleistungen** erheben kann; also wenn weniger geliefert/errichtet wurde, als im Leistungsverzeichnis aufscheint.

Damit können aber die Mieter **keine Einwendungen gegen die Unangemessenheit des zwischen der GBV und dem Generalunternehmer vereinbarten Gesamtpreises** erheben.

#### **Konsequenzen von erfolgreichen Einwendungen**

Wenn die Einwendungen erfolgreich sind, werden von der Schlichtungsstelle die richtigen (= gesetzmäßigen) Herstellungskosten und daraus resultierend ein Entgelt in der gesetzmäßigen Höhe (nur) festgestellt. Eine Rückzahlung der in der Vergangenheit zuviel bezahlten Miete muss nicht zwingend ausgesprochen werden. Wenn

der Bauvereinigung eine Rückzahlung nicht aufgetragen wird, muss man erst die Differenz zwischen dem tatsächlich bezahlten überhöhten Entgelt und dem mit der Entscheidung festgestellten zulässigen Entgelt ausrechnen und die Differenz zurückfordern.

## **Sonstige Gründe für Einwendungen gegen das vereinbarte oder vorgeschriebene Entgelt**

Wird die Höhe des Entgelts oder einzelner Entgeltsbestandteile aus Gründen bestritten, die nichts mit den Herstellungskosten zu tun haben, gilt die oben angeführte Präklusivfrist (3 Jahre ab Erstbezug der Wohnungen) natürlich nicht. Man kann also zB auch im 22. Jahr nach Bezug die von der GBV vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile Bauzins, Annuität, EVB oder Betriebskosten auf ihre Gesetzmäßigkeit hin überprüfen lassen.

Die zwingenden Bestimmungen des WGG besagen, dass jede Mietzinsvereinbarung oder Mietzinsvorschreibung, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Entgeltsbestimmungen abweicht, rechtsunwirksam ist und als solche bekämpft werden kann.

Gründe für Einwendungen gegen das laufende Entgelt wären zB:

- die GBV gibt die ihr von der Bank gewährten „Kreditverbilligungen“ aufgrund von Zinssatzsenkungen im Rahmen des Mietzinsbestandteils „Annuität“ nicht an die Mieter weiter,
- die dem Entgelt zugrundeliegende Zinssatzvereinbarung, welche die Bauvereinigung und Bank geschlossen haben, ist unangemessen hoch,
- bei der Vorschreibung des EVB wurde eine gesetzliche Obergrenze überschritten,
- die GBV verrechnet den Mietern mehr Bauzins weiter, als sie selbst an den Grundeigentümer bezahlt,
- die (Betriebs-)Kosten werden falsch verteilt, der Aufteilungsschlüssel ist unrichtig,
- die Korrektheit der verrechneten Betriebskosten wird bezweifelt.

Der Antrag des Mieters muss sich prinzipiell auch darauf richten, dass von der Schlichtungsstelle/vom Gericht die Unwirksamkeit der Entgeltsvereinbarung oder Entgeltsvorschreibung festgestellt wird.

Man sollte noch dazu nicht nur einen Antrag auf Feststellung des gesetzlich zulässigen Entgelts stellen, sondern auch einen Antrag dahingehend, dass der GBV aufgetragen wird, das in der Vergan-

genheit zuviel vereinnahmte Entgelt inklusive 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen zurückzuzahlen.

Das in der Vergangenheit zuviel bezahlte (gesetzwidrige) Entgelt bekommt man für maximal die vergangenen drei Jahre ab Antragstellung zurück.

### **Einwendungen gegen unangemessene Zinssatzvereinbarungen**

Das WGG erwähnt besonders, dass man sich als Mieter dagegen wehren kann, wenn die GBV mit dem Kreditinstitut bzw mit der Bank einen zu teuren Kredit vereinbart. Eine offenkundig unangemessene Zinssatzvereinbarung ist rechtsunwirksam.

Beim kostendeckenden Entgelt wird ja so vorgegangen, dass die GBV zur Finanzierung der ihr entstandenen Herstellungskosten einen oder mehrere Kredite aufnimmt. Die GBV darf dann ihre Kreditrückzahlungen im Rahmen des Mietzinses an die Mieter weiterverrechnen.

Es wirkt sich daher auch im Mietzins aus, welche Kreditbedingungen (insbesondere welche Kreditzinsen) die GBV mit der Bank vereinbart. In der Regel bedeuten ja höhere Zinsen auch höhere Rückzahlungsraten; höhere Rückzahlungsraten bedeuten wiederum einen höheren Mietzins.

#### **BEISPIEL:**

In einem konkreten Fall (Aktenzahl 5 Ob 6/03y) hat der Oberste Gerichtshof (OGH) den Mietern, die sich gegen überhöht verrechnete Zinsen zur Wehr setzten, auch Recht gegeben. Eine GBV vereinbarte mit einer Bank im Jahr 1993 einen Kredit zu 8,25% Zinsen fix auf die nächsten 14 Jahre, obwohl der Zinssatz für Bundesanleihen (und auch das allgemein übliche Kreditzinsniveau) schon damals nur ca 7% betrug. Zwar vereinbarten GBV und Kreditgeber im Jahr 1999 eine Senkung des Fixzinssatzes auf 7,06%, zu diesem Zeitpunkt bewegten sich der Zinssatz für Bundesanleihen und auch das allgemein übliche Niveau für Kreditzinsen aber in der Höhe von 4 bis 5%. Die GBV überwälzte jedoch die mit der Kreditgeberin vereinbarten Zinsen als Teil des Mietzinses voll auf die Mieter.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag begeherten die Mieter daher festzustellen, dass die GBV ihnen gegenüber das gesetzlich zulässige Ausmaß an Nutzungsentgelt durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekendarlehen überschritten habe. Weiters begeherten

die Mieter, der GBV aufzutragen, die überhöht eingehobenen Nutzungsentgelte zurückzubezahlen. Weil der Zinssatz der Bundesanleihen wiederholt gesunken sei, hätte die GBV die Zinsenbelastung enthalten im Nutzungsentgelt erheblich mindern müssen. Tatsächlich habe die GBV dies aber unterlassen. Die GBV sei nicht berechtigt, die mit der Darlehensgeberin vereinbarten Zinssätze voll auf die Antragsteller zu überwälzen, und habe offenkundig überhöhte Zinsen verrechnet und eingehoben.

Der OGH gab den Mietern recht und beurteilte die Weiterverrechnung der im konkreten Fall getroffenen Fixzinsvereinbarungen als gesetzwidrig, weil sie ganz wesentlich über der Nominalverzinsung der Bundesanleihen lagen. Entsprechend dem Antrag der Mieter wurde vom Gericht festgestellt, dass die GBV gegenüber den Mietern das gesetzlich zulässige Ausmaß an Nutzungsentgelt (Mietzins) durch Verrechnung zu hoher Zinsen für das Hypothekendarlehen überschritten hat.

**Konsequenzen** einer unangemessenen (überhöhten) Zinssatzvereinbarung: Die GBV darf den Mietern als Teil des Mietzinses nur eine (maximal) angemessene Verzinsung der von ihr aufgenommenen Darlehen verrechnen. Dies auch dann, wenn die GBV selber aufgrund eines (ungünstigen) Kreditvertrages unter Umständen mehr Zinsen an den Kreditgeber bezahlen muss, als sie auf die Mieter überwälzen darf. Ob eine GBV im Vertragsverhältnis zu ihrem Kreditgeber eine Ermäßigung eines überhöhten Zinssatzes auf einen angemessenen Zinssatz erfolgreich durchsetzen kann, ist für die Mietverhältnisse unerheblich.

## **Beschränkungen von Einwendungen der Mieter gegen die Höhe des Entgelts**

Wenn die GBV während des Mietverhältnisses Anpassungen des Entgelts vornimmt (bei der ja dem Mieter die für die Entgeltsänderung maßgeblichen Grundlagen schriftlich bekannt zu geben sind), müssen Einwendungen gegen die neue Höhe des Entgelts (zB auf Grund offenkundig unangemessener Zinssatzvereinbarungen) längstens binnen drei Jahren nach schriftlicher Bekanntgabe der Entgeltsanpassung geltend gemacht werden.

## Zuständigkeit für Verfahren zur Überprüfung des Entgelts

Ein Antrag auf **Überprüfung des Entgelts** – egal, ob man die Endabrechnung und die sich daraus ergebenden Mietzinsbestandteile oder die Mietzinsbestandteile selbst (zB Tilgung und/oder Verzinsung der Darlehen, Betriebskosten, EVB) bestreitet – ist bei **in Wien** gelegenen Baulichkeiten bei der **Magistratsabteilung 50 (Zentrale Schlichtungsstelle)** einzubringen.

Wird das Verfahren binnen 3 Monaten ab Antragstellung nicht erledigt, kann man das Bezirksgericht anrufen (den Antrag beim Bezirksgericht einbringen) oder doch die Entscheidung der Schlichtungsstelle abwarten.

Gegen eine Entscheidung der Schlichtungsstelle, mit der man nicht einverstanden ist, kann man binnen 4 Wochen ab Zustellung der Schlichtungsstellenentscheidung das Gericht zur neuerlichen Entscheidung anrufen. Zuständig ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Wohnung liegt. Das Verfahren kann bis zum Obersten Gerichtshof gehen. Eine Rechtsvertretung (Adressen der Mieterorganisationen im Anhang) ist in der Praxis aufgrund der schwierigen Gesetzeslage jedenfalls empfehlenswert.

## RECHTE DES MIETERS

Einige Rechte des Mieters, zB die gesetzlichen Obergrenzen für das Entgelt/den Mietzins oder die Informations- und Kontrollrechte bei den Betriebskosten (zB Abrechnungs- und Belegeinsichtsrecht), wurden in dieser Broschüre bereits behandelt. Das WGG, MRG und auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) beinhalten aber noch weitere Mieterrechte. Manchmal ergeben sich Mieterrechte auch aus gesetzlichen Pflichten des Vermieters (der GBV).

### Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß § 1096 ABGB

- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten im brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten.
- Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter im vereinbarten Gebrauch des Mietgegenstandes nicht zu stören. Der Vermieter muss den Mieter auch vor Störungen durch Dritte (zB andere Mieter) schützen.
- Der Mieter ist unter bestimmten Voraussetzungen zur Mietzinsminderung berechtigt.

#### a) Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB

Die gesetzliche Regelung bedeutet, dass der Vermieter, also die GBV, zu allen Erhaltungsarbeiten im Mietgegenstand verpflichtet ist. Auch wenn in praktisch allen Mietverträgen die den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffende Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand auf den Mieter überwältzt wird, so sind solche Vereinbarungen unwirksam. Dies hat der Oberste Gerichtshof in 2 Urteilen ausgesprochen. Aber auch wenn die Erhaltungspflicht gemäß den Urteilen im Mietvertrag nicht auf die Mieter „überwältzt“ werden darf, besagen andere Urteile des OGH, dass § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflicht des Vermieters (zB für eine mitvermietete Gaseta- genheizung) gar nicht anwendbar ist.

**Zusammenfassend bedeutet dies für den Bereich des WGG, dass die Erhaltungspflicht - etwa für eine mitvermietete Gaseta- genheizung - zwar nicht vertraglich auf den Mieter überwältzt werden kann, aber auch die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß dem ABGB gar nicht anwendbar ist.**

Eine GBV ist somit nur im Rahmen des § 14a WGG zur Erhaltung verpflichtet, also

- nur zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses und
- im Mietgegenstand nur zu den Erhaltungsarbeiten, die der Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder der Beseitigung von erheblichen Gefahren für die Gesundheit der Bewohner dienen.

Daraus folgend sind zB **bei einer schadhaften Heizungstherme weder Vermieter** (wenn kein ernster Schaden des Hauses und auch keine erhebliche Gesundheitsgefahr bestehen) **noch Mieter zur Erhaltung verpflichtet**.

Aber: Auch wenn den Vermieter – etwa für eine unbrauchbar gewordene mitvermietete Gasanlagenheizung – keine Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB trifft, so kann der Mieter wegen dieser Beeinträchtigung dennoch den Mietzins mindern (siehe dazu im Kapitel „Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern“).

## **b) Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor Störungen durch Dritte zu schützen**

Jeder Mieter möchte natürlich möglichst ungestört wohnen. In der Praxis kommt es nicht nur vor, dass Mieter durch Baugebrechen im Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt sind. Auch mit verschiedensten, von außen einwirkenden Beeinträchtigungen (meist ausgehend von Nachbarn) kann man konfrontiert werden.

Zwar gibt es Geschehnisse, die manchmal als störend empfunden werden, aber beim Zusammenwohnen in einer größeren Wohnhausanlage und/oder beim Wohnen in einer größeren Stadt durchaus „üblich“ sind [zB das Üben des Nachbarn am Klavier (maximal 1-2 Stunden täglich), der Lärm der spielenden Kinder im Hof, Verkehrslärm). Solche Einwirkungen (zB Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch, Licht, etc., mit dem Fachausdruck „**Immissionen**“ genannt) muss man aber nicht dulden, wenn sie das „nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß“ überschreiten.

Wenn ein Mieter zB einer unzumutbaren Lärmbelästigung durch den Nachbarmmieter ausgesetzt ist, hat er zwei Möglichkeiten. Er kann selbst gegen den Störer vorgehen und/oder er kann die GBV auffordern, ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, den Mieter gegen Störungen durch Dritte zu schützen.

- Der beeinträchtigte Mieter kann direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine **Unterlassungsklage** (gemäß § 364 ABGB, Schutz gegen Immissionen des Nachbarn) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen in Zukunft zu unterlassen. Die Abgrenzung zwischen den zu dulddenden Einwirkungen und den darüber hinausgehenden Störungen kann im Einzelfall schwierig sein; schließlich kann ja dieselbe Handlung einmal als zu dulddende Einwirkung (zB eine Stunde Klavierspielen am Nachmittag), ein anderes Mal als bekämpfbare Störung (Klavierspielen in der Nacht) zu qualifizieren sein.
- Der Mieter kann sich aber auch an seinen Vermieter wenden und von diesem Abhilfe verlangen. Der Vermieter ist ja gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dies bedeutet aber auch, dass der Vermieter in bestimmten Fällen auch gegen Dritte vorgehen muss, die den Mieter im Gebrauch seines Objektes beeinträchtigen. Der Schutzanspruch besteht aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebrauches des Mietobjektes. Die Wahl der Mittel, um dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandsobjektes zu erhalten, ist grundsätzlich dem Vermieter überlassen. Er muss jedoch alle ihm zu Gebote stehenden Mittel ausschöpfen, um seiner Verpflichtung, dem Mieter den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu verschaffen und zu sichern, nachzukommen.

Ein **Beispiel** aus der Rechtsprechung: Ein Mieter hatte über seiner Terrasse eine Markise montiert. Diese wurde wiederholt durch brennende Zigarettenstummeln beschädigt, die von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfenen wurden. Der Mieter klagte den Vermieter, dass dieser „durch geeignete Maßnahmen sicherstellen zu habe, dass die Markise durch von darüber liegenden Wohnungen herabgeworfenen brennenden Zigarettenstummeln nicht beschädigt wird und solcher Art der ordnungsgemäße Gebrauch des Mietobjektes gewährleistet ist“. Der Mieter hat diese Klage auch gewonnen.

### c) Das Recht des Mieters den Mietzins zu mindern

Kann der Mieter seine Wohnung nicht mehr so wie vereinbart gebrauchen, weil sie ganz oder teilweise mangelhaft wird, so ist der

Mieter sofort von der Zahlung des Mietzinses ganz oder teilweise befreit. Die **Mietzinsbefreiung tritt in dem Ausmaß ein, in dem die Wohnung unbrauchbar ist**. Unter Mietzins ist der Bruttomietzins (also inklusive EVB, Verwaltungs-, Betriebskosten, Rücklage und Mehrwertsteuer) zu verstehen.

Diese 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 des Vermieters zurückzuführen ist.

Ausgeschlossen ist eine Zinsbefreiung nur dann,

- wenn der Mieter die Umstände, die den Gebrauch der Wohnung hindern, akzeptiert,
- wenn er trotz und nach Kenntnis der Gründe für die Mietzinsminderung vorbehaltlos einen bestimmten Mietzins vereinbart,
- wenn der Mieter die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt hat oder
- wenn er den Vermieter an der Mängelbehebung hindert.

Das Mietzinsminderungsrecht ist ein **zwingendes Recht des Mieters**. Es steht ihm auch dann zu, wenn im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

### **Das Ausmaß der Mietzinsminderung**

Das Gesetz verwendet die relativ unklaren Worte, dass „der Mieter für die Dauer und in dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes von der Errichtung des Zinses befreit ist“.

Wenn etwa infolge eines schadhaften Kamins die Wohnung nicht beheizbar ist, ergibt sich in der kalten Jahreszeit eine Mietzinsminderung auf Null. In den Sommermonaten muss natürlich der volle Mietzins bezahlt werden, da der schadhafte Kamin in dieser Zeit die Brauchbarkeit der Wohnung überhaupt nicht beeinflusst.

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit – und damit das Ausmaß der Zinsbefreiung – ist nicht ohne weiters in jedem Fall eindeutig abschätzbar. Natürlich kann man bei diversen Schäden das Ausmaß der Zinsminderung daran bemessen, welche Teile der Wohnung unbenutzbar sind. Ist etwa durch einen nicht sachgerecht ausgeführten Dachbodenausbau oder auch durch einen „normalen“ Wasserrohrbruch Wasser in eine Wohnung gedrungen, und wurden zwei Zimmer (Nutzfläche 60 m<sup>2</sup>) einer 120 m<sup>2</sup> Wohnung überflutet und un-

brauchbar, so wird eine Mietzinsminderung von 50 % gerechtfertigt sein.

Das Instrument der Mietzinsminderung kann der Mieter auch als Druckmittel verwenden, wenn der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt. Trifft den Vermieter noch dazu ein Verschulden an der Unbrauchbarkeit der Wohnung, muss er nicht nur die Zinsbefreiung hinnehmen, sondern auch noch Schadenersatz (zB ein Hotelzimmer) leisten.

Prinzipiell tritt die (teilweise) Mietzinsminderung sofort ein, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vorliegt. Wenn man als Mieter das Recht auf Mietzinsminderung in Anspruch nimmt, empfiehlt es sich aber, dies dem Vermieter – unter Anführung der Begründung und des Ausmaßes der Mietzinsminderung – schriftlich mitzuteilen, zB in folgender Form:

An die GBV

.....

.....

..... Wien

Wien, am .....

Betrifft: .....(genaue Adresse der Wohnung)

### **Mietzinsbefreiung gemäß § 1096 ABGB**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Aufgrund des Wasserrohrgebrechens im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich bin im Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung dadurch insofern eingeschränkt, als ich die sanitären Einrichtungen derzeit nicht benutzen und lediglich Kaltwasser nur über die Bassena am Gang beziehen kann.

Ich teile Ihnen mit, dass ich für die Dauer dieser Beeinträchtigung meinen Mietzins um 40% mindere und nur mehr € ....., monatlich überweisen werde.

Mit freundlichen Grüßen

Wenn die geltend gemachte Mietzinsminderung von der GBV nicht anerkannt wird, ist es für den Mieter praktisch schwierig, wie er weiter vorgehen soll.

Noch dazu ist es oft nicht leicht, das zulässige Ausmaß der Zinsbefreiung abzuschätzen. Wenn ein Mieter dem Vermieter einfach einen nach eigenem Gutdünken verminderten Mietzins bezahlt, riskiert er, vom Vermieter auf den (vollen) Mietzins und sogar auf Räumung geklagt zu werden. In diesem Verfahren wird dann darüber gestritten, ob der Mieter überhaupt und/oder in dem von ihm veranschlagten Ausmaß zur Mietzinsminderung berechtigt war.

Will sich ein Mieter dem Risiko einer Mietzins- und Räumungsklage nicht aussetzen, so sollte er den **unveränderten Mietzins ausdrücklich unter Vorbehalt weiter bezahlen** und seinerseits eine Klage gegen die GBV auf Rückzahlung (eines Teils) des Mietzinses einbringen.

#### **Beispiele aus der Rechtsprechung:**

- Wird dem Mieter seit längerer Zeit das Betreten der verschmutzten und verwahrlosten allgemein zugänglichen Teile des Hauses zugemutet, erscheint ein Zinsminderungsanspruch von 5% als angemessen. Ermöglicht eine Heizung im Jänner und Februar nur eine Raumtemperatur von 18° C, rechtfertigt dies eine Zinsminderung von 10% (LGZ Wien, 39 R 203/00 t).
- 3 Jahre nach Anmietung einer Wohnung (mit Garten) wurde am Nachbargrundstück ein neues Wohnhaus errichtet. Die Lärmbelästigungen durch die Bauarbeiten am Nachbarsgrundstück rechtfertigen während der Dauer der Beeinträchtigungen eine Mietzinsminderung um 5%; Geruchs- und Lärmbelästigungen (in Wohnung und Garten) durch die zum neuen Wohnhaus gehörende Garage rechtfertigen eine (wohl dauerhafte!) Mietzinsminderung um 15% (OGH, 1 Ob 177/05 v).
- Für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung gebührt für die Zeit der Gebrauchseinschränkung eine Mietzinsminderung von 50%. War der Gebrauch an etwa sechs Tagen im Monat beeinträchtigt, bedeutet dies eine Zinsminderung von 10%, bezogen auf einen Monat (LGZ Graz, 3 R 307/94).

## Pflichten des Vermieters/Rechte des Mieters gemäß dem WGG und MRG

### Erhaltungspflicht der GBV nach § 14a WGG

Die GBV ist verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen im ortsüblichem Standard zu erhalten. Diese zwingende (vertraglich nicht abänderbare) Erhaltungspflicht der GBV ist in § 14a Abs 2 WGG näher definiert, sie umfasst:

- die **allgemeinen Teile des Hauses**: dazu gehören zB Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung;
- die Mietgegenstände; allerdings nur dann, wenn **im Mietgegenstand ein ernster Schaden des Hauses** vorliegt (zB Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, feuergefährliche Elektroleitungen) oder wenn ein freigewordener Mietgegenstand vor der Wiedervermietung brauchbar gemacht werden muss;
- Gemeinschaftsanlagen, zB Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, -sauna; ist es unwirtschaftlich, eine bestehende Gemeinschaftsanlage zu reparieren, ist eine neue zu errichten; die Erhaltungspflicht erlischt, wenn alle Mieter für die Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung verzichten;
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, zB der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz.
- **Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs** – zB Installation von Wärmezählern oder Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade) – wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist.
- Seit 1. 7. 2000 zählen **behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen** nach dem jeweiligen Stand der Technik und **Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen**, auch zu den Erhaltungsarbeiten, zu denen die GBV verpflichtet ist. Dies jedoch nur unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung.

Durch diese Definition wird die Abgrenzung zwischen Erhaltung

und nützlicher Verbesserung (siehe weiter unten) erschwert. Praktisch wichtig ist diese Abgrenzung vor allem insofern, als eine gerichtliche Erhöhung des EVB prinzipiell nur für Erhaltungsmaßnahmen begehrt werden kann.

Einerseits ist im Gesetz die Neuerrichtung eines Personenaufzuges ausdrücklich als Verbesserungsmaßnahme genannt, sie kann aber auch als alten- oder behindertengerechte Maßnahme oder als Maßnahme, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit herbeiführt, und somit als Maßnahme der Erhaltung angesehen werden. Ebenso können der Einbau von Schallschutzfenstern oder die Neuerrichtung einer Gasetagenheizung weiterhin der nützlichen Verbesserungen oder der Erhaltung unterstellt werden.

Die beschriebenen Erhaltungspflichten der GBV können von vorneherein nicht auf die Mieter überwältzt werden, eine derartige Vereinbarung in einem Mietvertrag ist nichtig.

Kommt die GBV der Erhaltungspflicht nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (oder auch die Gemeinde in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen:

- Einerseits kann ein vorhandener Mangel bei der Baupolizei angezeigt werden, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht.
- Andererseits kann in einem Verfahren gemäß § 14c WGG die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeit über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

Vom Grundsatz, dass schon ein einzelner Mieter des Hauses eine Erhaltungsarbeit durchsetzen kann, gibt es eine Ausnahme: Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs können nur von der Mehrheit der Mieter durchgesetzt werden.

Arbeiten, die in ursächlichem Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten stehen, sind wie diese zu behandeln. Daher sind notwendige Vor- und Nacharbeiten zu Erhaltungsarbeiten (wie etwa die Schuttabfuhr oder die Wiederherstellung der Malerei oder Verfliesung nach der Reparatur eines Wasserrohrbruches) vom Vermieter zu tragen und können vom Mieter genauso geltend gemacht und durchgesetzt werden, wie die Erhaltungsarbeiten selbst.

Die GBV ist auch zwingend verpflichtet, **erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner** (in/an den allgemeinen Teilen des

Hauses und/oder im Mietgegenstand) zu beseitigen. Der GBV können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung von der Schlichtungsstelle (vom Gericht) aber nur dann aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Diese Regelung ist relativ schwammig und bezieht sich in der Praxis wohl vornehmlich auf **Gesundheitsgefährdungen durch Blei im Trinkwasser oder durch lebensgefährliche elektrische Anlagen**. Bei lebensgefährlichen elektrischen Anlagen ist zwar schwer vorstellbar, dass die Gefährdung durch andere zumutbare Maßnahmen abzuwenden ist, als durch Herstellung geeigneter sicherheitstechnischer Einrichtungen (Austausch aller E-Leitungen etc) durch die GBV. Im Fall einer (möglichen) Gesundheitsgefährdung durch Blei im Trinkwasser wird der Vermieter in der Praxis aber nicht immer verpflichtet sein, die Bleileitungen auszutauschen. Der Oberste Gerichtshof hat etwa in einer Entscheidung festgestellt, dass eine zumutbare Maßnahme zur Abwendung der Gefährdung durch bleihaltiges Trinkwasser darin bestehen kann, dass der Mieter das Wasser eine Zeit lang rinnen lässt, bevor er Wasser zum Trinken oder zum Kochen entnimmt.

### **Beispiele aus der Rechtsprechung zur Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 14a WGG)**

- Die Verstärkung einer Trennwand zwischen zwei Wohnungen zur Herstellung des den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustandes ist unzweifelhaft die Durchführung einer Erhaltungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses.
- Bei einem Balkon handelt es sich um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft, der in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt (dies gilt aber nicht bei Schäden etwa nur am Bodenbelag des Balkons).
- Die Ersetzung von Holzrahmenfenstern durch Kunststofffenster ist als Erhaltungs- und Verbesserungsarbeit an allgemeinen Teilen des Hauses anzusehen.
- Der Austausch alter, stark verwitterter Holzkastenfenster ist als Erhaltungsarbeit zu qualifizieren, die dem Vermieter obliegt.

- Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen auch die zu mehreren Bestandgegenständen führende (Gas-, Wasser-, Elektro-) Leitungen.
- Ist die Erhaltung der bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist vom Vermieter an Stelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.
- Der Vermieter hat den in der Wohnung des Mieters durchgerosteten Radiator einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nur dann durch einen neuen zu ersetzen, wenn es sich um die Behebung eines ernststen Schadens des Hauses handelt. Ein ernstster Schaden liegt jedenfalls vor, wenn – im Fall des Weiterbetriebes ohne Schadensbehebung – durch das aus dem durchgerosteten Radiator austretende Wasser eine Durchfeuchtung des Fußbodens und der darunter befindlichen Decke mit allen damit verbundenen negativen Folgen droht.
- Schäden an einer Gas- oder Wasserleitung, wenn dadurch eine Feuer-, Explosions- und Wasserschadensgefahr droht, gelten als ernste Schäden des Hauses, sie sind vom Vermieter zu beheben.
- Ein schadhafter Estrich, der auch eine Dämmfunktion hat, stellt einen ernststen Schaden des Hauses dar, da er auch die Inhaber der darunter liegenden Wohnungen beeinträchtigt.
- Schimmelschäden in einer Wohnung stellen dann einen ernststen Schaden des Hauses dar und sind vom Vermieter zu beheben, wenn es sich nicht bloß um Oberflächenschimmel handelt, sondern der Schimmel bereits den Verputz angegriffen hat.
- Oberflächliche Schimmelbildung in der Wohnung, die durch bloße Desinfektionsmaßnahmen beseitigt werden kann, stellt keinen ernststen Schaden des Hauses dar.
- Ein ernstster Schaden des Hauses wird von der Rechtsprechung dann angenommen, wenn im Fall der Unterlassung der Reparatur die Gefahr von Feuer-, Explosions- und Wasserschäden besteht.
- Ein bloß sicherheitsgefährdender Mangel der Wohnungselektrik (lebensgefährliche elektrische Leitungen), selbst wenn dessen Behebung einen größeren Aufwand fordert, fällt dann nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 14a WGG, wenn da-

durch keine Brandgefahr besteht. (Allenfalls besteht aber eine Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB.)

- Eine funktionsuntüchtige Therme, selbst wenn die Schadensbehebung einen größeren Aufwand fordert, fällt dann nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 14a WGG, wenn dadurch keine Gefahr von Wasserschäden besteht. (Allenfalls besteht aber eine Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB.)
- § 14a Abs 1 WGG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Dieser Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Muss der Vermieter Fenster gänzlich erneuern, gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen Normen eines zeitgemäßen Wärme- und Schallschutzes einzuhalten.
- Die den Vermieter gemäß § 14a WGG treffende Verpflichtung, die Mietgegenstände des Hauses zu erhalten, hängt grundsätzlich nicht davon ab, ob die zu behebbenden Schäden vom Mieter verursacht oder gar schuldhaft herbeigeführt wurden. Bei ernststen Schäden des Hauses besteht die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der Mietgegenstände absolut, nicht nur dem Mieter des betroffenen Objektes, sondern allen Mietern des Hauses gegenüber. Der Vermieter, der die Arbeiten durchzuführen hat, kann vom Mieter, der die Schäden schuldhaft herbeigeführt kann, Ausgleich über das Schadenersatzrecht erhalten.
- Bei der Frage der Erhaltungspflicht kommt es ausschließlich auf den Zustand des Hauses, nicht aber auf die Ursachen an, die zu diesem Zustand geführt haben. Liegen ernste Schäden des Hauses (hier: nicht bloß oberflächliche Schimmelbildung in einer Wohnung) vor, sind die entsprechenden Erhaltungsarbeiten baulicher Natur dem Vermieter aufzutragen. Worin die Ursachen für die Schäden liegen, ist für die Frage der Erhaltungspflicht unerheblich.

### **Antrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten (§ 14c WGG)**

Kommt die GBV ihrer Erhaltungspflicht im Sinn des § 14a WGG nicht nach, kann **jeder einzelne Mieter** (und auch die Gemeinde in der das Haus gelegen ist) dies durchsetzen. Die Durchführung von Er-

haltungsarbeiten kann über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht erzwungen werden.

In diesem Antrag müssen die notwendigen Arbeiten möglichst genau angeführt werden. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht hat dann zu prüfen, ob die beantragten Arbeiten tatsächlich notwendig sind (durch Einholung eines Amts- oder Sachverständigengutachtens), und gegebenenfalls der GBV die Durchführung der Arbeiten binnen einer festgelegten Frist auftragen.

Werden die Arbeiten dann trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durchgeführt, kann – wiederum durch einen einzelnen Mieter oder durch die Gemeinde – die Zwangsverwaltung des Hauses zwecks Durchführung dieser Erhaltungsarbeit beantragt werden.

Die Erhaltungsarbeiten werden aus dem vorhandenen und dem zukünftigen EVB finanziert. Reichen diese Mittel nicht aus, ist der Antrag dann abzuweisen und sind die Arbeiten nicht durchzuführen, wenn sich die Mehrheit der Mieter (gerechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände) und die GBV gegen die Vornahme der beantragten Arbeiten aussprechen. Sind die Mittel zu gering, ist aber die Mehrheit nicht gegen die Reparaturen, dann sind die Arbeiten vorzunehmen. Zur Finanzierung der Differenz zwischen den vorhandenen Mitteln und den benötigten Mitteln kann die GBV in einem Verfahren gemäß § 14 Abs 2 WGG die Erhöhung des EVB beantragen.

Wenn aber **dringend notwendige Erhaltungsarbeiten** (zB Arbeiten zur Aufrechterhaltung bestehender Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- und Beheizungsanlagen, Arbeiten zur Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden, etc.) beantragt werden, sind diese jedenfalls vorweg aufzutragen und durchzuführen, unabhängig von der Höhe des vorhandenen EVB, unabhängig von der Zustimmung der Mehrheit der Mieter bzw. des Vermieters und unabhängig von einem Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG.

### **Einstweilige Verfügung**

Bei besonders dringend erforderlichen Arbeiten (zB bei Gefahr für Personen oder Sachen durch herabstürzende Dachziegel oder Fassadenteile, oder wenn auf Grund einer defekten Gasleitung Arbeiten erforderlich sind, um den Betrieb der Heizungsanlage aufrecht zu erhalten) kann außerdem eine sehr schnelle Entscheidung **bei Gericht** erwirkt werden. Man nennt dieses Instrument „Einstweilige Ver-

fügung“ (EV). Auch die EV kann von jedem einzelnen Mieter beantragt werden. Aufgrund der komplizierten Gesetzeslage und der Verfahrensbesonderheiten ist es jedoch in allen Fällen empfehlenswert, sich durch kompetente Personen bzw Organisationen vertreten zu lassen.

### **Verbesserung des Hauses (§ 14b WGG)**

Die GBV ist nicht nur zur Erhaltung, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch zur Verbesserung des Hauses verpflichtet.

Erste Voraussetzung ist, dass der Erhaltungszustand des Hauses so gut ist, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind. Zweitens muss die Finanzierung der nützlichen Verbesserungen gewährleistet sein, indem

- ein ausreichender Saldo aus dem eingehobenen EVB besteht, sodass daneben auch die Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten gesichert ist, oder
- die Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietobjekten) und die GBV eine Vereinbarung über die Finanzierung schriftlich treffen. Dabei dürfen aber die anderen Mieter, die sich an einer solchen Vereinbarung nicht beteiligen, finanziell überhaupt nicht belastet werden, aber auch sonst nicht besonders beeinträchtigt werden.

Das bedeutet, dass zwar die Mehrheit der Mieter mit der GBV zB die Installation einer Gegensprechanlage vereinbaren kann, die anderen Mieter gegen deren Willen dadurch aber mit Errichtungskosten nicht belastet werden dürfen. Auch darf ihr Zugang zum Mietgegenstand oder die Erreichbarkeit ihrer Wohnungen nicht erschwert werden. Auf Kosten der Mieter, die sich an der Vereinbarung beteiligen, muss den anderen Mietern zumindest eine Glocke oder der volle Anschluss an die Gegensprechanlage installiert werden.

Zu den nützlichen Verbesserungen zählen folgende Arbeiten:

- die Neuerrichtung oder Umgestaltung (zB Verstärkung) von Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, Kanal, Zentralheizung, Sanitäranlagen;
- die Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gemeinschaftsanlagen, wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage;

- schalldämmende Maßnahmen (an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken, obersten Geschossdecken);
- die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses;
- die Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in einer Wohnung oder die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Wohnungen; nützliche Verbesserungen in einer vermieteten Wohnung dürfen aber nur vorgenommen werden, wenn der Mieter zustimmt.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt (rechtliche, technische, wirtschaftliche Gegebenheiten und Möglichkeiten, Finanzierung, Zweckmäßigkeit im Hinblick auf den Hauszustand, keine übermäßige Beeinträchtigung der anderen Mieter) ist die GBV zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen verpflichtet.

Dies kann durch die **Mehrheit der Mieter** auch durchgesetzt werden, indem die Durchführung bestimmter nützlicher Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht beantragt wird. Im Unterschied zur Durchsetzung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann ein solcher Antrag also nicht von jedem einzelnen Mieter, sondern eben nur von der Mehrheit der Mieter (gerechnet nach Mietgegenständen) eingebracht werden.

### Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung (§ 9 MRG)

Der Mieter ist berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern und zu verbessern. Bei unwesentlichen Veränderungen (zB Ausmalen, Tapezieren) muss die GBV nicht verständigt werden. **Bei beabsichtigten wesentlichen Veränderungen der Wohnung muss der Mieter die GBV verständigen**, ansonsten riskiert er eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage. Erst recht gilt diese Verständigungspflicht, wenn der Mieter für die Veränderung auch allgemeine Teile des Hauses in Anspruch nehmen will (zB die Fassade zur Installation einer Satellitenantenne).

Die Verständigung über die beabsichtigten wesentlichen Änderungen im Mietgegenstand sollte am besten schriftlich erfolgen und man sollte die GBV um ausdrückliche schriftliche Zustimmung ersuchen.

Wenn die GBV die beabsichtigte Veränderung innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen der Verständigung nicht ablehnt, gilt die Zustimmung als erteilt. Der Mieter wird also in seinem Änderungswunsch nicht dadurch blockiert, dass der Vermieter das Schreiben einfach unbeantwortet lässt. Die GBV muss dann auch den Bauplan

(Einreichplan) unterschreiben, wenn die Veränderung baubehördlich bewilligt werden muss.

Wenn die GBV die Zustimmung innerhalb der zwei Monate aber ausdrücklich verweigert, ist zu prüfen, ob sie dazu überhaupt berechtigt ist. Gemäß § 9 MRG darf die Zustimmung nämlich nicht verweigert werden, wenn bei der geplanten Veränderung alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen (es darf also nicht etwa eine veraltete Heizung geplant sein);
- die Veränderung muss üblich sein und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen: das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung oder Sanitäranlagen (Bad, Dusche, WC) der Fall, aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster), bei einem Telefonanschluss, sowie bei Radio- und Fernsehantennen, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sowie bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden;
- die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein (davon ist bei der Beauftragung eines befugten Gewerbebetriebes jedenfalls auszugehen);
- die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der GBV oder anderer Mieter bzw zu keiner Schädigung des Hauses (etwa Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes) und auch zu keiner Gefahr für Personen oder Sachen führen und
- der Mieter muss die Kosten der Veränderung tragen.

Sind diese Voraussetzungen gleichzeitig gegeben, darf die GBV ihre Zustimmung nicht verweigern. Tut sie es trotzdem, kann die Zustimmung (aber auch eine eventuell erforderliche Antragstellung bei der Baupolizei oder die Unterzeichnung des Einreichplans) durch Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw beim Bezirksgericht erzwungen werden.

Sind zwar alle Voraussetzungen erfüllt und handelt es sich aber bei den geplanten Änderungen nicht um die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Gas-, Lichtleitungen, Heizung, Sanitäranlagen, energiesenkende Maßnahmen, öffentlich förderbare Verbesserungen, Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen, kann die GBV ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter

zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

Das bedeutet aber auch, dass die Wiederherstellung bei den oben aufgezählten Veränderungen (zB Einbau eines Bades, Einbau von Wärmeschutzfenstern, etc) nicht verlangt und auch nicht wirksam vereinbart werden kann. Ebenso wenig kann die GBV bei nicht wesentlichen Veränderungen (die ihr ja gar nicht anzuzeigen sind ) vom Mieter die Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

Veränderungen, die fix mit dem Gebäude verbunden werden, gehen damit ins Eigentum der GBV über. Der Mieter hat aber unter bestimmten Voraussetzungen bei Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses einen Investitionersatzanspruch (siehe unter dem Kapitel „Investitionersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses“).

#### **Beispiele** aus der Rechtsprechung:

- Die Errichtung eines Estrichs in Verbindung mit der Verfliesung des Küchenbodens stellen keinen Eingriff in die Rechte des Vermieters dar. Vielmehr sind das unwesentliche Veränderungen im Sinn des § 9 MRG, inklusive auch der dafür erforderlichen Vor- und Nacharbeiten.
- Das Äußere eines Bestandobjektes, etwa die Eingangstür oder die Außenfenster, ist zwar vom Sachbesitz des Vermieters umfasst. Dem Gebrauch einer Wohnung entspricht es aber, dass der Mieter an der Außenseite der Türe ein Namensschild sowie einen Briefkasten oder Zeitungshalter im üblichem Ausmaß anbringen darf.
- Die Errichtung einer Satellitenempfangsanlage kann nicht allein mit dem Argument verwehrt werden, dass dem Mieter ohnehin die Möglichkeit eines Anschlusses an ein im Haus bereits vorhandenes Telekabel offen ist. Das heißt jedoch nicht, dass jedem Verlangen eines Mieters nach einer eigenen Parabolantenne nachzugeben ist. Beispielsweise können Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen.

#### **Recht des Hauptmieters zur Untervermietung der Wohnung**

Schon nach den gesetzlichen Regeln ist das Recht des Mieters, seine Wohnung unterzuvermieten, eingeschränkt.

Eine

- gänzliche Untervermietung oder
- teilweise Untervermietung gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins

stellt einen gesetzlichen Kündigungsgrund dar. In einem derartigen Fall ist die GBV also zur Aufkündigung des Hauptmietvertrages berechtigt.

Bei einer Mietwohnung einer GBV ist für beide beschriebenen Fälle eine Untervermietung also auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

In den meisten Mietverträgen ist die Untervermietung der Wohnung aber vertraglich gänzlich ausgeschlossen. Ein solches vertragliches generelles Untervermietungsverbot ist aber nur wirksam, wenn der Vermieter eine GBV ist, die ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe beschränkt hat.

Ist der Vermieter aber eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich, ist ein vertragliches Untermietverbot nur soweit wirksam, als ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Auf dieses Verbot kann sich der Vermieter also nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berufen (§ 11 MRG). Derart wichtige Gründe sind:

- Die gänzliche Untervermietung der Wohnung, wenn also der Hauptmieter auch nicht einen Teil der Wohnung selbst benützt; das ist ja auch gleichzeitig ein Kündigungsgrund.
- Im Vergleich zu seinem Mietzins und den von ihm erbrachten sonstigen Leistungen verlangt der Hauptmieter vom Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins (ebenfalls ein Kündigungsgrund).
- Die Anzahl der Bewohner übersteigt die Anzahl der Wohnräume bzw wenn dies bei Aufnahme eines Untermieters eintreten würde („Überbelag“).
- Wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

Wird bei der Untervermietung gegen diese Gründe verstoßen, kann der Vermieter in den beiden ersten Fällen den Mietvertrag aufkündigen

oder/und in allen vier Fällen, wenn die Untervermietung vertraglich ausgeschlossen wurde, auch auf Unterlassung der Untervermietung klagen.

Eine teilweise Untervermietung – solange der Hauptmieter noch in der Wohnung wohnt und keiner der oben angeführten Gründe vorliegt – kann eine GBV ohne beschränkten Tätigkeitsbereich nicht rechtswirksam verbieten!

### **Stellung des Untermieters**

Das WGG sieht für Untermietverträge keine Regelungen vor und im MRG finden sich dazu nur sehr wenige ausdrückliche Bestimmungen. Diese betreffen vor allem die Auflösung des Mietverhältnisses und den zulässigen Untermietzins.

Für den Hauptmieter (Untervermieter) gelten gegenüber seinem Untermieter prinzipiell die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für den Eigentümer (Vermieter) gegenüber dem Hauptmieter. Das heißt, dass ein Hauptmieter seinen Untermieter bei einem unbefristeten Untermietvertrag auch nur dann kündigen kann, wenn ein im MRG genannter Kündigungsgrund vorliegt. Ein besonderer, zusätzlicher **Kündigungsgrund** für den Hauptmieter gegen seinen Untermieter ist laut MRG: „wenn durch die Fortsetzung des Untermietverhältnisses wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden“, zB Eigenbedarf, oder **wenn dem Hauptmieter nach den jeweiligen Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht mehr zugemutet werden kann.**

Wenn das Mietverhältnis des Hauptmieters (Untervermieters) beendet wird, endet auch das Untermietverhältnis. Der Untervermieter hat den Untermieter aber von jeglicher Form der Auflösung des Hauptmietverhältnisses (Kündigung, einvernehmliche Auflösung, Räumungsvergleich, ...) unverzüglich zu informieren. Der Untermieter kann aber nicht darauf bestehen, weiter in der Wohnung zu bleiben. Der Untervermieter, der selbst vorzeitig seine Hauptmietrechte an der Wohnung aufgibt und dadurch die Fortsetzung des Untermietvertrages verhindert, wird dem Untermieter gegenüber aber schadenersatzpflichtig, wenn das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen worden ist.

Nach dem MRG darf sich der **Untermietzins** aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

- höchstens 150% des zulässigen Hauptmietzinses [hier ist bei Genossenschaftswohnungen statt Hauptmietzins wohl das Nettoentgelt – Annuität für Darlehen, Tilgung (AfA) und/oder Zinsen

für Eigenmittel der GBV, (eventuell) Bauzins, EVB und Rücklage – gemeint]

- anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- (allfällig) anteilige besondere Aufwendungen bzw Kosten von Gemeinschaftsanlagen
- (allfälliges) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- (allfällig) einen Betrag, durch den Verbesserungen, die der Hauptmieter durchgeführt hat und die für den Untermieter von objektivem Nutzen sind, angemessen berücksichtigt werden
- Umsatzsteuer

Bei nur teilweiser Untervermietung muss der Untermietzins anteilig verringert werden. Zusätzlich muss die Qualität des genutzten Teiles unter Berücksichtigung der gemeinsam genutzten Teile angemessen bewertet werden.

Die im MRG bzw WGG vorgesehene Rechte des Mieters, zum Beispiel hinsichtlich der Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der Kontrolle von Betriebskostenabrechnungen usw. gelten nur bei Hauptmietverträgen. Als Untermieter ist man diesbezüglich also immer auf die Kooperation mit dem Untervermieter angewiesen.

### **Genossenschaftliche Mitbestimmung**

Nur bei „echten“ Genossenschaften – nicht also bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH) oder Aktiengesellschaft (AG) organisiert sind – gibt es für die Nutzungsberechtigten als Genossenschafter noch besondere Mitbestimmungsrechte. Bei einer Genossenschaft muss man ja, bevor man einen Nutzungsvertrag über eine Wohnung bekommt, Mitglied der Genossenschaft („Genossenschafter“) werden und einen Genossenschaftsanteil bezahlen.

Die genossenschaftliche Mitbestimmung gründet sich auf das Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (**Genossenschaftsgesetz**) und auf die „Verfassung“ der Genossenschaft. Als „Verfassung“ ist das individuelle **Statut** (oder die **Satzung**) der jeweiligen Genossenschaft gemeint. Darin werden auch Grundsätze festgelegt, nach denen die Rechtsverhältnisse der Genossenschaft ausgestaltet sind.

Im Genossenschaftsgesetz sind auch die Mitwirkungsrechte des einzelnen Genossenschaftsmitgliedes geregelt. Diese Rechte umfassen

vor allem die Teilnahme und das Stimmrecht in der jährlichen Generalversammlung. Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Willensbildung. Der Generalversammlung hat im wesentlichen über folgende Aufgabenkreise zu entscheiden:

- Grundfragen der Genossenschaft wie Statutenänderungen, Auflösung oder Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft
- Wahl des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- Feststellung des Rechnungsabschlusses

Die Beschlüsse der Generalversammlung sind in ein Protokollbuch einzutragen, in das jeder Genossenschafter einsehen darf.

Die Mitbestimmung des einzelnen Genossenschaftsmitgliedes bezieht sich also nicht auf die laufende Geschäftsführung der Genossenschaft. Für die laufende Geschäftsführung muss die Generalversammlung einen Vorstand wählen und als dessen Kontrollorgan einen Aufsichtsrat. Diese haben die Geschäfte nach den Statuten und den gesetzlichen Vorschriften – bei Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften vor allem nach dem Genossenschaftsgesetz und nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – zu führen.

# WOHNUNGSWEITERGABE

## Abtretung der Mietrechte an nahe Verwandte (§ 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 Ehegatten (nicht an Lebensgefährten!) und Verwandte in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern, usw.), **Adoptivkinder und Geschwister** möglich, **nicht** aber an andere Verwandte (zB nicht adoptierte Stiefkinder, Nichte, Neffe, Onkel, Tante).

2. Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Adoptivkinder müssen mindestens die letzten **zwei Jahre** (Geschwister mindestens die letzten fünf Jahre) vor dem Auszug des bisherigen Mieters **im gemeinsamen Haushalt** mit ihm gewohnt haben. Eine kürzere Frist des gemeinsamen Haushalts reicht aber auch, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde und seither dort ein gemeinsamer Haushalt bestand. Bei Ehegatten würde eine kürzere Frist aber auch genügen, wenn sie zumindest seit der Heirat gemeinsam in der betreffenden Wohnung wohnen.

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 in derselben Wohnung tatsächlich gemeinsam den Haushalt führen. Die polizeiliche Meldung und damit auch der Meldezettel ist nur ein Indiz für einen gemeinsamen Haushalt.

3. Der bisherige Mieter muss die Wohnung tatsächlich verlassen.

Der **Mietrechtsübergang erfolgt** bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, **sobald sich der bisherige Mieter und der Eintretende darauf einigen**. Die Mitteilung an den Vermieter, dass die Mietrechte abgetreten wurden, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen. Dennoch ist die Mitteilung im Sinne einer Klarheit zweckmäßig und ist auch im Gesetz vorgeschrieben.

**Sowohl der bisherige Hauptmieter als auch der in den Mietvertrag eintretende Angehörige sind verpflichtet, dem Vermieter die Abtretung der Hauptmietrechte sofort anzuzeigen.** Die Anzeige kann mit einem einfachen Schreiben erfolgen, das vom bisherigen

und vom eintretenden Mieter unterschrieben wird. Zum Beispiel mit folgendem Inhalt:

An die Gemeinnützige Bauvereinigung

.....

.....

..... Wien

Wien, .....

Betrifft: ..... (genaue Adresse der Wohnung)

### **Mietrechtsabtretung gemäß § 12 MRG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieter\*) bewohnt habe, verlasse und dieselbe meiner Tochter\*\*)....., die mit mir seit ..... (Datum) im gemeinsamen Haushalt lebt, gemäß § 12 MRG per ..... (Datum) abtrete.

Meine Tochter\*\*) ist in Hinkunft für die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

\*\*\*)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung, in der ich bisher mit meinem Vater\*\*\*\*) ....., dem bisherigen Mieter\*) im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, gem. § 12 MRG übernehme und in die Mietrechte eintrete.

Ich ersuche Sie, in Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

\*\*\*\*\*)

Anmerkungen:

\*) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieter“ „Nutzungsberechtigter“ zu schreiben.

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

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

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

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

### **ACHTUNG:**

Die **Möglichkeit der Mietrechtsabtretung nach § 12 MRG gilt aber nicht** bei den Gemeinnützigen Bauvereinigungen, welche die Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten (zB Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH der Wiener Stadtwerke) und **bei „echten“ Genossenschaften**, die ihre Wohnungen nur an ihre Mitglieder vergeben.

Manche Gemeinnützige Bauvereinigungen nehmen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietrechtsabtretung aber nicht so streng und erlauben (freiwillig!), dass man seine Mietrechte zB auch an ein Kind abtreten kann, dass nicht im gemeinsamen Haushalt gelebt hat. Meist handelt es sich dabei aber um keine Abtretung der Mietrechte im engeren (gesetzlichen) Sinn. In der Regel wird nämlich über Vorschlag des bisherigen Mieters und aufgrund seiner Verzichtserklärung auf seine Mietrechte mit dem neuen Mieter (dem vorgeschlagenen Verwandten des bisherigen Mieters) ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

### **Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod des Mieters (§ 14 MRG)**

Der **Mietvertrag wird durch den Tod des Mieters nicht aufgelöst**. Der Erbe (Die Erben) des Mieters tritt (treten) automatisch in den Mietvertrag ein. Der Mietvertrag kann jedoch von dem(n) Erben des Mieters, wie auch vom Vermieter aufgelöst werden (§1116a ABGB). Dieses Auflösungsrecht gilt jedoch nicht, wenn in den Mietvertrag **eintrittsberechtigte Personen** (Mitbewohner des verstorbenen Mieters) gemäß § 14 MRG vorhanden sind. Dann gehen die Mietrechte an der Wohnung – ohne Kündigungsmöglichkeit des Vermieters – an den (die) Mitbewohner über, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Eintrittsberechtigt sind der **Ehegatte, der Lebensgefährte, die Verwandten in gerader Linie** (Kinder, Enkelkinder, Eltern,...), **Adoptivkinder und Geschwister**, wenn sie zum Zeitpunkt des Todes mit dem bisherigen Mieter **im gemeinsamen Haushalt** gelebt haben. Eine bestimmte Mindestfrist – wie bei der Mietrechtsabtretung – ist hier nicht vorgesehen.

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

**ACHTUNG:**

Bis September 2003 ist diese Gesetzesbestimmung (Eintrittsrecht von Lebensgefährten) von den österreichischen Gerichten nur für verschiedengeschlechtliche Lebensgemeinschaften angewendet worden. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte ist eine derartige Auslegung/Anwendung des § 14 MRG aber als Verletzung der Menschenrechtskonvention zu werten. Daraus folgt nun aber, dass § 14 MRG auch auf **gleichgeschlechtliche Lebensgefährten** anzuwenden ist!

2. Damit ein Mitbewohner des verstorbenen Mieters in den Mietvertrag eintreten kann, muss auch ein **dringendes Wohnbedürfnis des Eintretenden** vorliegen. Das heißt, dass keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit für ihn vorhanden sein darf.

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

**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.

**ACHTUNG:**

Auch beim Eintritt in die Mietrechte nach § 14 MRG gibt es eine Ausnahme. Eine Gemeinnützige Genossenschaft – nicht aber eine GesmbH oder Aktiengesellschaften – kann verlangen, dass von mehreren Eintrittsberechtigten nur eine Person eintritt und die Mietrechte fortsetzt (und zwar die Person, die als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wird).

Eine Mitteilung an den Vermieter, dass der Hauptmieter gestorben ist und man gemäß § 14 MRG in die Mietrechte eingetreten ist, ist nicht Voraussetzung dafür, dass die Mietrechte übergehen. Dennoch ist eine Mitteilung darüber im Sinne der Klarheit zweckmäßig, zum Beispiel in folgender Form:

An die Gemeinnützige Bauvereinigung

.....  
.....  
..... Wien  
.....

Wien,

Betrifft: ..... (genaue Adresse der Wohnung)

**Eintritt ins Mietrecht gemäß § 14 MRG**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass meine Mutter\*)  
....., die bisherige Mieterin\*\*) am..... verstorben ist. Da ich mit meiner Mutter\*) im Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt habe, trete ich gemäß § 14 MRG in die Mietrechte\*\*) ein. Ich ersuche Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen  
\*\*\*)

Anmerkungen:

- \*) Hier ist zu variieren, je nach dem, wer bisher Mieter oder Nutzungsberechtigter war.
- \*\*\*) Bei genossenschaftlicher Nutzung ist hier statt „Mieterin“ „Nutzungsrechte/r“ bzw. statt „Mietrechte“ „Nutzungsrechte“ zu schreiben.
- \*\*\*) Hier hat die eintretende Person zu unterschreiben.

Die eintretende(n) Person(en) haftet(haften) nicht nur für den Mietzins ab dem Eintritt in den Mietvertrag. Sie muss(müssen) auch für Verbindlichkeiten (Mietzinsrückstände) aufkommen, die während der Mietzeit des verstorbenen Mieters entstanden sind.

### **HINWEIS:**

**Sowohl bei der Mietrechtsabtretung als auch bei Mietrechtseintritt gehen – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – die Mietrechte automatisch über.** Der eintretende Mieter wird damit Vertragspartner des Vermieters, auch ohne Zustimmung und sogar gegen den Willen des Vermieters. Der Eintretende übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters. Der **Abschluss eines neuen Mietvertrages** ist daher **nicht notwendig** und in den meisten Fällen auch nicht empfehlenswert, weil neue, benachteiligende Bestimmungen enthalten sein könnten. Dadurch können auch Kosten der Vergebührung des Mietvertrages gespart werden.

### **Mietzins/Entgelt bei Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) oder Mietrechtseintritt (§ 14 MRG)**

In beiden Fällen – Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt – übernimmt der Eintretende sämtliche Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters. Unter bestimmten Voraussetzungen hat die GBV jedoch die Möglichkeit, den Mietzins anzuheben.

#### **a) Unveränderter Mietzins**

Ist ein nachfolgender Mieter der Ehegatte, Lebensgefährte oder ein minderjähriges Kind bzw Enkel (dieser Personenkreis wird als „privi-

legierte Angehörige“ bezeichnet) des bisherigen Mieters, bleibt der Mietzins unverändert.

### **b) Erhöhter Mietzins**

Erfolgte der Eintritt durch volljährige Kinder, Enkelkinder, Adoptivkinder oder durch Geschwister in einen vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Mietvertrag, kann von der GBV statt des kostendeckenden Entgelts und des EVB das sogenannte „**Wiedervermietungsentgelt**“ verlangt werden, wenn dieses höher als das kostendeckende Entgelt ist.

Dasselbe gilt, wenn die zu unverändertem Mietzins in den Mietvertrag eingetretenen minderjährigen Kinder und Enkel großjährig werden. Die GBV kann dann die Mietzinserhöhung ab dem Zeitpunkt der Volljährigkeit geltend machen, wenn keine anderen privilegierten Angehörigen vorhanden sind.

#### **BEISPIEL:**

Herr Müller, der den Mietvertrag 1962 abgeschlossen hat, stirbt Anfang April 2005. Zu diesem Zeitpunkt lebten seine Ehegattin, seine 36-jährige Tochter und seine 16-jährige Enkelin mit ihm im gemeinsamen Haushalt. Alle drei Personen treten gemäß § 14 MRG in den Mietvertrag ein und teilen dies der GBV mit. Diese hat kein Recht den Mietzins zu erhöhen. Auch wenn die minderjährige Enkelin 2007 das 18. Lebensjahr vollendet, kann der Mietzins nicht angehoben werden, solange die Gattin des Verstorbenen (privilegierte Angehörige) noch in der Wohnung wohnt.

Bei der Berechnung der Mietzinserhöhung ist vom Zustand der Wohnung bei Eintritt durch den neuen Mieter auszugehen, wobei aber der Vermieter Investitionen des Vormieters entsprechend abgelten muss.

Näheres zu den jeweiligen Begriffen (insbesondere zum „Wiedervermietungsentgelt“) im Kapitel „Das laufende Entgelt – der Mietzins“ und beim Abschnitt „Das Wiedervermietungsentgelt statt dem kostendeckenden Mietzins“.

Auch an dieser Stelle wird auf eine aktuelle Entscheidung des OGH (Aktenzahl 5 Ob 252/09h) hingewiesen, wonach die **Mietzinserhö-**

hung begrenzt ist, und zwar darf der Hauptmietzins nicht höher werden, als der Kategorie-A-Betrag (derzeit 3,08 €/m<sup>2</sup>).

### **Vertraglich vereinbartes Weitergaberecht**

Ein **gesetzliches Weitergaberecht** gewährt das Gesetz ja **nur unter bestimmten Voraussetzungen** (Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG). Dabei kann man seine Mietrechte auch **nur an nahe Verwandte oder an den Ehegatten** abtreten. An andere Personen kann der Mieter seine Mietrechte nur dann weitergeben, wenn ihm vertraglich – meist gleich im Mietvertrag – von der GBV ein Weitergaberecht ausdrücklich eingeräumt wurde.

Das Weitergaberecht **an einen beliebigen Nachmieter steht** dem Mieter also nicht Kraft des Gesetzes zu, sondern muss mit der GBV eigens vereinbart werden.

Dieses (einem Mieter sehr selten gewährte) Recht bedeutet, dass die vermietende GBV dem Mieter vertraglich das Recht einräumt, seine Mietrechte an einen beliebigen, selbst gewählten Nachfolger ohne Einschaltung des Vermieters oder der Hausverwaltung abtreten zu können. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollte ein Weitergaberecht unbedingt schriftlich vereinbart werden.

Macht ein Mieter von einem ihm vertraglich eingeräumten Weitergaberecht Gebrauch, übernimmt sein Nachfolger den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen. Die Mietrechte gehen auf den Nachfolger schon dann über, wenn er sich mit dem bisherigen Mieter darauf einigt. Der **Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht erforderlich**. Für den neuen Mieter gelten alle bisherigen Vertragsbestimmungen; er zahlt also auch genau jenes Entgelt (jenen Mietzins), das sein Vorgänger zu bezahlen hatte. Dem neuen Mieter steht aber seinerseits kein Weitergaberecht mehr zu, es wird durch einmalige Ausübung „konsumiert“.

Im Fall der Weitergabe der Mietrechte aufgrund eines vertraglichen Weitergaberechtes empfiehlt es sich, den Vermieter ähnlich dem folgenden Beispiel zu verständigen:

An die  
Gemeinnützige Bauvereinigung

.....  
.....  
..... Wien

Wien,

Betrifft: .....(genaue Adresse der  
Wohnung)

### **Mietrechtsabtretung – Vertragliches Weitergaberecht**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich teile Ihnen mit, dass ich meine oben angeführte Wohnung,  
die ich bisher als Mieter bewohnt habe, verlasse und in Aus-  
übung des mir zugestandenen Weitergaberechtes meine Miet-  
rechte an Herrn/Frau ..... per  
..... (Datum) abtrete.

Herr/Frau ..... ist in Hinkunft für  
die Bezahlung des Mietzinses haftbar.

Mit freundlichen Grüßen

\*)

Ich teile Ihnen mit, dass ich die oben angeführte Wohnung  
übernehme und in die Mietrechte eintrete. Ich ersuche Sie, in  
Hinkunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

\*\*)

Anmerkungen:

\*) Hier hat der bisherige Mieter zu unterschreiben.

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

Viele Mieter glauben und behaupten zwar, sie hätten ein Weitergaberecht, in Wirklichkeit haben sie nur ein Vorschlagsrecht (siehe sogleich).

#### **TIPP FÜR WOHNUNGSSUCHEDE:**

Wenn der Mieter einer Wohnung einem Wohnungssuchenden gegenüber behauptet, die Mietrechte aufgrund eines Weitergaberechtes abtreten zu können, sollte der Wohnungssuchende das behauptete Vorliegen des Weitergaberechtes (schriftliche Vereinbarung zwischen GBV und bisherigem Mieter) genau überprüfen. Zieht nämlich der Wohnungssuchende in die Wohnung ein und hatte der bisherige Mieter gar kein Recht zur Weitergabe der Mietrechte, so kann die GBV gegen den neuen Bewohner erfolgreich mittels Räumungsklage vorgehen!

#### **Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht)**

In der Vergangenheit wurde Mietern von Gemeinnützigen Bauvereinigungen zwar kein Weitergaberecht, oft aber ein Vorschlagsrecht **vertraglich eingeräumt**. In einem solchen Fall kann das Mietrecht nicht direkt an einen selbst gewählten Nachfolger abgetreten werden, sondern der Mieter kann dem Vermieter einen Nachfolger nur vorschlagen.

Hat der bisherige Mieter ein Vorschlagsrecht, muss der Vermieter die Wohnung aber an den vorgeschlagenen Nachfolger vermieten, sofern keine wichtigen Gründe gegen diesen sprechen. **Mit dem vorgeschlagenen Nachfolger wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen**. Der neue Mieter wird, je nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen, **möglicherweise auch einen höheren Mietzins** zu zahlen haben, als der bisherige Mieter.

Wichtig bei der Formulierung des Vorschlagsrechts ist, dass an den Nachfolger keine oder aber genau definierte Voraussetzungen (zB der vorgeschlagene Nachfolger muss den Wohnbauförderungsbestimmungen – Einkommensgrenzen! – entsprechen) geknüpft sind, um Streitigkeiten zu vermeiden.

#### **Wohnungstausch (§ 13 MRG)**

Eine weitere Ausnahme von der Regel, dass ausschließlich die vermietende GBV über die Person des Mieters entscheidet, ist der

Wohnungstausch. Dabei können Hauptmieter von Wohnungen innerhalb derselben Gemeinde unter den folgenden Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters ihre Wohnungen tauschen:

- die Mietverträge bestehen seit mehr als 5 Jahren,
- es gibt wichtige soziale, gesundheitliche oder berufliche Gründe für den Tausch,
- die (getauschten) Wohnungen dienen der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter,
- dem Vermieter kann der Tausch nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden und
- gerichtliche Kündigungen oder Räumungsklagen sind nicht anhängig.

Der beabsichtigte Wohnungstausch muss, am besten mit eingeschriebenem Brief, an beide Vermieter bekanntgegeben werden und es muss um Zustimmung ersucht werden. Wenn der Vermieter die Zustimmung zum Wohnungstausch nicht erteilt, obwohl die obigen Voraussetzungen erfüllt sind, entscheidet auf Antrag des Mieters die Schlichtungsstelle bzw das Gericht und ersetzt gegebenenfalls die Zustimmung des Vermieters.

Wird der Wohnungstausch – mit oder ohne behördlicher Hilfe – durchgesetzt, haften die tauschenden Mieter zur ungeteilten Hand für die vor dem Wohnungstausch allenfalls aufgelaufenen Mietzinsrückstände.

Der neue Mieter tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Mieters voll ein und übernimmt auch den Mietzins in derselben Höhe.

### **ACHTUNG:**

Die Möglichkeit des Wohnungstausches gilt nur eingeschränkt bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die ihre Wohnungen nur an Angehörige bestimmter Unternehmen oder Betriebe oder eines bestimmten Berufes vermieten, und bei „echten“ Genossenschaften. Die jeweiligen Tauschpartner müssen demselben Personenkreis angehören (also zB im selben Betrieb arbeiten oder bei derselben Genossenschaft Mitglied sein).

### **Mietrecht im Scheidungsfall**

Gerade im Falle einer Ehescheidung kann es bei der Wohnversorgung der Ex-Partner zu Schwierigkeiten kommen.

### **a) einvernehmliche Scheidung:**

Im Fall einer einvernehmlichen Scheidung müssen sich die Ehepartner **über die Aufteilung der Ehwohnung**, des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse **vertraglich einigen** („Scheidungsvergleich“). In der Regel wird dabei vereinbart, dass einer der beiden Partner in der ehelichen Wohnung verbleibt und sich der andere (oft gegen eine Ausgleichszahlung) zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

Ist die gemeinsame Ehwohnung eine Mietwohnung und lautet der Mietvertrag ohnehin nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung allein in der Wohnung bleiben soll, sind gegenüber dem Vermieter keine weiteren Schritte erforderlich.

Lautet der Mietvertrag aber auf beide Ehegatten oder nur auf den Ehepartner, der laut Scheidungsvereinbarung nicht in der Wohnung bleiben soll, ist – noch vor Rechtskraft der Scheidung – eine **Abtretung der Mietrechte im Sinn des § 12 MRG** erforderlich (siehe dazu das entsprechende Kapitel).

### **b) strittige Scheidung (wegen Verschuldens):**

Hat man sich auseinandergeliebt, wird manchmal eine vielleicht noch mögliche vertragliche Lösung (Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG an den – gerade noch – Ehegatten) durch einen Partner verhindert. Vielleicht will ja auch jeder der beiden Partner die ehemals gemeinsame Mietwohnung für sich alleine haben.

Der Gesetzgeber hat daher im Ehegesetz auch eine besondere Vorschrift geschaffen, die im Fall einer Scheidung die **Übertragung von Mietrechten durch richterlichen Beschluss** ermöglicht.

Ist in einer strittigen Scheidung die Hauptsache erledigt, wenn also die Ehe durch ein Scheidungsurteil geschieden wird, ist die Sache noch lange nicht erledigt. Nun folgt noch das **Verfahren zur Aufteilung** des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse in dem auch über das Schicksal der Ehwohnung zu entscheiden ist (§ 87 und § 88 Ehegesetz). Ein Antrag auf eine entsprechende gerichtliche Entscheidung über diese Aufteilung muss spätestens innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft der Scheidung eingebracht werden. Hier soll aber – unabhängig von den oft sehr strittigen sonstigen Verteilungsfragen – nur die wohnrechtliche Seite kurz dargelegt werden.

Kommt das Gericht zur Ansicht, dass eine billige Aufteilung des gemeinsamen Vermögens unter anderem auch erfordert, dass eine Wohnung, die bisher nur von einem Ehepartner gemietet war, in Hinkunft nur vom anderen (Ex-)Ehegatten benützt werden soll, kann es mit Beschluss anordnen, dass dieser in das Mietrechtsverhältnis eintritt. Waren bisher beide Ehepartner gemeinsam Mieter, so kann auch die Übertragung an nunmehr nur einen (Ex-)Ehegatten ausgesprochen werden.

Für diese gerichtliche Übertragung von Mietrechten ist es unerheblich, ob das Mietverhältnis unter das WGG oder das MRG fällt oder nicht – es werden alle Mietverhältnisse (und auch vergleichbare Rechtsformen) erfasst. Eine Einschränkung gibt es nur bei Dienstwohnungen: hier darf eine Übertragung nur mit Zustimmung des Dienstgebers erfolgen, wenn wesentliche Interessen des Dienstgebers dadurch verletzt werden können oder die Wohnung unentgeltlich (bzw. nur gegen ein geringfügiges Entgelt) oder aber als Teil des Arbeitslohns zur Verfügung gestellt wird.

### **Mietrecht und Trennung von Lebensgefährten**

Im Zusammenhang mit der Auflösung einer Lebensgemeinschaft entstehen – nicht nur hinsichtlich der ehemals gemeinsamen Wohnung – meist sehr schwer zu lösende Probleme. Im Rahmen dieser Broschüre soll nur die wohnrechtliche Seite und zwar nur der Fall, dass der gemeinsame Haushalt in einer Mietwohnung liegt, betrachtet werden.

Im Gegensatz zur Ehescheidung gibt es bei der Trennung eines Paares, das „nur“ als Lebensgefährten zusammengelebt hat, keine darauf zugeschnittenen Rechtsvorschriften. Es gibt daher auch kein spezielles Verfahren, wenn sich die ehemaligen Lebensgefährten anlässlich der Trennung über die vermögensrechtliche Aufteilung nicht einigen können.

Wenn Lebensgefährten bleibende Anschaffungen (zB Wohnung) gemeinsam tätigen, empfiehlt sich daher, **bereits zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung eine schriftliche Vereinbarung** über diesen Sachverhalt abzuschließen. Darin sollte auch vereinbart werden, was im Fall einer Trennung zu geschehen hat (zB wer bleibt in der Wohnung, wer erhält welche gemeinsam angeschafften Möbel, was erhält der ausziehende Partner an Ausgleichszahlung, wie

lange hat der dann ausziehende Partner Zeit, die Wohnung zu räumen, etc.).

Wenn die von den Lebensgefährten gemeinsam bewohnte Wohnung eine Hauptmietwohnung/Genossenschaftswohnung ist, sind verschiedene Sachverhalte anhand nachstehender Beispiele zu unterscheiden:

### **BEISPIEL 1:**

Der Mietvertrag lautet nur auf einen der beiden Lebensgefährten, zB ist alleinige Vertragspartnerin der GBV die Frau. Sie ist Hauptmieterin, ihr Lebensgefährte ist bloß Mitbewohner:

a) Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, fällt für den Mann der Rechtsgrund weg, die Wohnung benützen zu dürfen; er ist ja nicht Vertragspartner der GBV. Wenn zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten nichts anderes vereinbart wird, muss der Mann ausziehen und kann von seiner ehemaligen Partnerin sogar auf Räumung der Wohnung geklagt werden. Dies unabhängig davon, ob dem Mann eventuelle vermögensrechtliche Ansprüche gegen seine ehemalige Partnerin zustehen, etwa weil er die in der Wohnung zurückbleibenden Investitionen und/oder Möbel (mit)finanziert hat. Auch wenn der Mann den Finanzierungsbeitrag für die Genossenschaftswohnung teilweise oder ganz bezahlt hat, so muss er sich bezüglich der Rückzahlung dieses Betrages an seine ehemalige Lebenspartnerin und kann sich nicht (!) an die GBV wenden. Einen Rückzahlungsanspruch gegen die GBV kann nur die Mieterin und nur bei Auflösung des Mietverhältnisses geltend machen.

b) Wenn aber zwischen den Lebensgefährten Einigung darüber besteht, dass der Mann, der nicht Mietvertragspartner ist, in der Wohnung bleiben und die Mietrechte allein ausüben soll, muss unbedingt das Einvernehmen mit der GBV gesucht werden, um den angestrebten Zustand herzustellen. Ohne Zustimmung des Vermieters ist eine Übertragung der Mietrechte nicht möglich! Die gesetzliche Möglichkeit der Mietrechtsabtretung (§ 12 MRG) ohne Zustimmung des Vermieters besteht für Lebensgefährten nicht. Bei dieser „Drei-Parteien-Einigung“ zwischen der Mieterin, ihrem Lebensgefährten und der GBV kann die Übertragung der Mietrechte von der Frau auf den Mann vereinbart werden. In einem solchen Fall ist eine sachgerechte Vereinbarung bezüglich der Rückzahlung des von der auszie-

henden Partnerin aufgebrachtten Finanzierungsbeitrages zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten zu treffen. Der bestehende Mietvertrag wird ja nicht aufgelöst, sondern nur im Vertragspunkt „Vertragspartner“ geändert. Man könnte aber auch vereinbaren, dass der bisherige Mietvertrag mit der Frau einvernehmlich aufgelöst (sie erhält den Finanzierungsbeitrag von der GBV zurück) und ein neuer Mietvertrag mit dem Mann abgeschlossen wird (er muss einen Finanzierungsbeitrag an die GBV bezahlen).

### BEISPIEL 2:

Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten; beide gemeinsam sind Mieter der Wohnung und Vertragspartner der GBV, sowohl die Frau als auch der Mann sind jeweils „Mitmieter“:

Wenn die Lebensgemeinschaft (auch nur von einem der beiden Partner) für aufgelöst erklärt wird, so befindet man sich – wenn man sich nicht einigen kann, wer auszieht und dem anderen die Wohnung überlässt – gleichsam in einer Pattstellung. Der eine Partner hat nicht mehr Rechte an der Wohnung als der andere Partner. Zwar könnte man unter Umständen eine gerichtliche Benützungserregung erreichen, was aber überhaupt nur bei einer genügend großen Wohnung Sinn macht und bei in Trennungsfällen typischen emotionalen Stresssituationen eigentlich von keinem der beiden ehemaligen Lebensgefährten gewünscht wird.

Daher ist eine einvernehmliche Lösung eigentlich unumgänglich; die gemeinsame Inanspruchnahme der Hilfe von Beratungsstellen ist sicher empfehlenswert. Auch wenn man sich einigt, wer in der Wohnung verbleibt und wer auszieht, muss man noch folgendes beachten: **Durch einen Auszug aus der Wohnung wird nicht bewirkt, dass der Ausziehende nunmehr nicht mehr (Mit-)Mieter ist.** Er kann vom Vermieter weiterhin für die Mietzinszahlungen in Anspruch genommen werden. Der Mietvertrag bleibt trotz des Auszuges weiter wie ursprünglich abgeschlossen mit beiden Personen als gemeinsame Mieter bestehen!

Die beiden ehemaligen Lebensgefährten sollten daher unbedingt mit der GBV eine entsprechende „Drei-Parteien-Einigung“ darüber erzielen, dass der Mietvertrag so abgeändert wird, dass Mietvertragspartner der GBV nunmehr nur mehr die Frau (oder der Mann) allein ist. Je nachdem, ob und wieviel der ausziehende und aus dem Mietver-

trag ausscheidende ehemalige Lebensgefährte bezüglich des Finanzierungsbeitrages und der in der Wohnung verbleibenden, gemeinsam angeschafften Investitionen und Möbel mitbezahlt hat, ist zwischen den beiden ehemaligen Lebensgefährten eine sachgerechte Vereinbarung zu treffen.

Ist eine Einigung zwischen dem Vermieter und den beiden Mitmietern zur Änderung des Mietvertrages nicht möglich, so sollten die beiden Ex-Lebensgefährten, die dann ja weiterhin „offiziell“ gemeinsam Mieter der Wohnung sind, zumindest folgendes vereinbaren: Der/Die Ausziehende verzichtet im Innenverhältnis der beiden Mieter für die Zukunft auf die Ausübung seiner/ihrer (Mit-)Mietrechte und gibt der/dem in der Wohnung Verbleibenden eine Vollmacht bezüglich aller dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten. Der/Die in der Wohnung Verbleibende erklärt, die/den Ausziehende/n hinsichtlich aller zukünftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos zu halten.

Die oben dargestellten Problematiken sind im übrigen nicht nur bei eheähnlichen Lebensgemeinschaften sondern auch bei Wohngemeinschaften zu beachten.

## RECHT AUF NACHTRÄGLICHE ÜBERTRAGUNG DER MIETWOHNUNG INS WOHNUNGSEIGENTUM - DER MIETKAUF

Gerade in den letzten 10 Jahren sind Genossenschaftswohnungen häufig als „Mietkaufwohnungen“ angeboten worden. **Die Bezeichnung „Mietkauf“ führt aber oft zu falschen Vorstellungen** bei den Mietern und Wohnungsinteressenten.

Generell ist mit Mietkauf gemeint, dass man eine gewisse Zeit lang Mieter einer Wohnung ist und diese Wohnung später (deshalb „nachträgliche Übertragung“ genannt) dann als Eigentumswohnung erwirbt.

Das WGG sieht zwar eine derartige Möglichkeit nach frühestens 10 Jahren nach Erstbezug der Baulichkeit (bzw nach 10 Jahren Mietvertragsdauer) vor. Dieses gesetzliche Modell ist aber eher eine „Option auf Eigentum“, ohne ein „echtes“ Modell eines Mietkaufes zu sein. Der Mietkauf wird ja in der Regel als eine Art Leasing verstanden, bei dem man mit den Leasingraten für eine Sache (zB Auto) schon einen Teil des Kaufpreises bezahlt und dann (einige Jahre später) nur mehr einen Restwert bezahlt um Eigentümer der Sache (zB Auto) zu werden. Beim Leasing leistet man also mit den Leasingraten tatsächlich auch Teilzahlungen auf den Kaufpreis und im Kauf-fall ist dann nur mehr der Restwert zu bezahlen.

Das gesetzliche Modell, bei dem ein Mieter einer Genossenschaftswohnung nach einer gewissen Zeit Eigentümer der von ihm gemieteten Wohnung werden kann, ist aber **kein Leasing-Modell**. Insbesondere **sehen die gesetzlichen Vorschriften nicht vor, dass die Mietzinse, die man während der Mietzeit bezahlt hat, später beim Kaufpreis angerechnet werden**. Die bezahlten Mietzinse sind also keine Teilzahlungen auf den Kaufpreis. Wenn man als Mieter einer Genossenschaftswohnung seine Wohnung später im Eigentum erwerben will, darf man nicht damit rechnen, dass man dann nur mehr einen „Restwert“ als Kaufpreis bezahlt. Die GBV muss dem Mieter die von ihm bezahlten Mietzinse beim Kauf nicht anrechnen!

Auch wenn man zB 15 Jahre lang Mieter einer Wohnung war, hat man keinen durchsetzbaren gesetzlichen Anspruch auf einen billigen Preis. Seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2001 kann die GBV dann im wesentlichen einen Kaufpreis verlangen, der nicht niedriger

ist, als der ortsübliche Preis für frei finanzierte vergleichbare Wohnungen.

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen weder die Anrechnung der bezahlten Mietzinse noch die ausdrückliche Bekanntgabe des später zu bezahlenden Kaufpreises schon bei Mietvertragsabschluss vor. Daher sollte man eine solche Wohnung besser nicht als „Mietkaufwohnung“ bezeichnen, sondern als geförderte **Mietwohnung mit Kaufoption** gemäß dem WGG.

Es ist äußerst problematisch, dass **dem Mieter bei Abschluss und Unterzeichnung des Mietvertrages der später zu zahlende Preis für die Wohnung von der GBV nicht genannt werden muss**. Man kann als Mieter den dann (zB in 10 Jahren) als Kaufpreis zu bezahlenden Betrag kaum vorhersehen und weiß nicht, auf welche Summe man hinsparen soll. Schließlich wird ja die GBV einen dann höchstmöglichen Preis erzielen wollen.

**Anders verhält es sich nur, wenn ausdrücklich vertraglich etwas anderes vereinbart wird bzw wurde**. Vereinbarungen, die von der Gesetzeslage abweichen und den Mieter begünstigen, sind ja zulässig und gültig.

Es bereitet auch Schwierigkeiten, dass die im Jahr 1993 geschaffenen gesetzlichen Bestimmungen zur Mietwohnung mit Kaufoption mehrfach geändert und (mit Wirksamkeit ab 1. 1. 2002) rückwirkend verschlechtert wurden. Vieles ist auch noch unklar, weil zur nachträglichen Eigentumsübertragung nach der neuen Rechtslage noch keine Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes vorliegen.

## Die gesetzlichen Bestimmungen zur Übertragung in das Wohnungseigentum

Prinzipiell muss man zwei Arten der Eigentumsübertragung unterscheiden:

- Erwerb der Wohnung durch einseitige Erklärung des Mieters,
- freiwilliger Verkauf der bisherigen Mietwohnung durch den Eigentümer (GBV) an den Mieter.

Die erste Möglichkeit ist das wohl inhaltlich weitreichendste **Recht eines Mieters**, wenn er durch seine einseitige Erklärung **die Übertragung der Mietwohnung in sein Wohnungseigentum erzwingen** kann. Dies stellt gleichsam eine Enteignung der GBV dar. Dieses Recht des Mieters, seine Wohnung so im Eigentum zu erwerben

ben, ist aber an mehrere Voraussetzungen und Bedingungen geknüpft.

## 1. Erzwingbare Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum

### A) Gesetzliche Voraussetzungen für Wohnungen, die nach dem 30. 6. 2000 gefördert errichtet wurden/werden oder nach dem 30. 6. 2000 vermietet wurden/werden

Erste Voraussetzung ist, dass die GBV auch Grundeigentümerin sein muss. Ist jemand anderer Eigentümer des Grundstückes, auf dem die GBV die Mietwohnungen errichtet hat, kann kein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung durchgesetzt werden.

a) Ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter hat gemäß **§ 15c lit a Z 1 WGG** Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum,

- wenn es sich um **eine nach dem 30. 6. 2000 unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Wohnung** handelt,
- wenn **anlässlich der erstmaligen Überlassung** neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß **von mehr als 50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** (seit dem 1. 4. 2010 beträgt dieser Wert 60,80 €/m<sup>2</sup>) **zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten eingehoben** worden ist,
- **nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren nach Erstbezug** der Baulichkeit
- wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.

b) Ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter hat gemäß **§ 15c lit a Z 2 WGG** Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum,

- wenn es sich um **eine unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Wohnung** handelt,
- wenn **anlässlich der Überlassung** neben dem Entgelt **nach dem 30. Juni 2000 ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** (seit dem 1. 4. 2010 beträgt dieser Wert 60,80 €/m<sup>2</sup>) **zur Finanzierung von Grundkosten eingehoben** worden ist,

- wenn dieser Einmalbetrag nicht bis spätestens 10 Jahre nach Anmietung von der GBV an den Mieter zurückbezahlt wurde,
- **nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren Mietvertragsdauer des betreffenden Mieters,**
- wenn die Förderung zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht ist.

Der unter a) dargestellte Fall bezieht sich nur auf Wohnungen, die aufgrund einer **nach dem 30. 6. 2000 erteilten Förderungszusage** neu errichtet wurden, unter b) fallen auch ältere Wohnungen.

### **BEISPIEL 1:**

Herr Huber mietet ab 1. 12. 2004 eine geförderte Genossenschaftswohnung und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 212,85 €/m<sup>2</sup>. Er ist der zweite Mieter. Seine Vormieterin hat die Wohnung am 1. 9. 2001 bezogen (Erstbezug) und damals einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 220 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Ist die Förderung der GBV nach dem 30. 6. 2000 zugesagt worden, handelt es sich um den Fall a). Herr Huber hat – wenn er dann noch Mieter ist – zwischen dem 1. 9. 2011 und dem 30. 8. 2016 einen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum, wenn die Förderung dann noch aufrecht ist.

### **BEISPIEL 2:**

Herr Huber mietet ab 1. 12. 2004 eine Genossenschaftswohnung und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 120 €/m<sup>2</sup>. Der Finanzierungsbeitrag bezieht sich nur auf die Baukosten. Das Haus wurde 1984 mit Förderungsmitteln errichtet, daher kein Fall a). Herr Huber hat, da er keinen Grundkostenbeitrag bezahlt hat, auch keinen gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum gemäß Fall b).

### BEISPIEL 3:

Herr Huber mietet ab 1. 12. 2004 eine Genossenschaftswohnung und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag in der Höhe von 220 €/m<sup>2</sup>. Der Finanzierungsbeitrag setzt sich aus 100 €/m<sup>2</sup> Grundkostenbeitrag und 120 €/m<sup>2</sup> Baukostenbeitrag zusammen. Das Haus wurde 1984 mit Förderungsmitteln errichtet, daher kein Fall a). Da Herr Huber aber mehr als 54,19 €/m<sup>2</sup> Grundkostenbeitrag bezahlt hat, hat er – wenn er dann noch Mieter ist – zwischen dem 1. 12. 2014 und dem 30. 11. 2019 den gesetzlichen Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum, wenn die Förderung dann noch aufrecht ist und ihm der Grundkostenbeitrag vor dem 1. 12. 2014 nicht zurückbezahlt wurde.

Der gesetzliche Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung ist im Fall a) frühestens 10 Jahre nach Erstbezug und im Fall b) frühestens 10 Jahre nach Mietbeginn mittels „Antrag“ an die Genossenschaft geltend zu machen; ein einfaches Schreiben genügt. Wie die Übertragung des Eigentums dann erfolgen kann und zu welchen Bedingungen (insbesondere zu welchem Preis), siehe unter C) und im Abschnitt 2. „Der Fixpreis für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“.

### **B) Gesetzliche Voraussetzungen für Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 gefördert errichtet wurden**

Die Option auf Eigentum bei Genossenschaftswohnungen wurde bereits 1993 im WGG verankert. Die damaligen (bis 2001 geltenden) gesetzlichen Bestimmungen sahen auch vor, dass ein **Mieter seine Mietwohnung nur bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen und zu bestimmten gesetzlichen Bedingungen im Wohnungseigentum erwerben** konnte.

Die Gesetzesänderung (mit Wirksamkeit ab 1. 1. 2002) hat den Mietern solcher älterer Mietwohnungen **die nach früherer Rechtslage gegebene Kaufoption** zwar nicht weggenommen, aber **eingeschränkt**. Weiters wurden die früheren gesetzlichen und günstigen Bedingungen, zu denen ein Mieter eine Kaufoption geltend machen hätte können, beseitigt und durch die neuen, ungünstigeren Bedingungen ersetzt.

- Erste Voraussetzung für den Eigentumsübertragungsanspruch ist, dass die Förderungszusicherung für die Wohnhausanlage erst nach dem 31. 12. 1993 erteilt wurde.

Bei Wohnungen, bei denen die Förderungsstelle (in der Regel das Bundesland) ihre **Förderungszusage vor dem 31. 12. 1993** an die GBV gegeben hat, gibt es **keine gesetzliche Kaufoption** (keinen gesetzlichen Anspruch des Mieters, die Übertragung der Wohnung ins Eigentum zu erzwingen). Allenfalls wurde oder wird bei älteren Wohnungen die Möglichkeit des Wohnungskaufs zwischen GBV und Mieter vertraglich vereinbart.

Ein Mieter einer nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 gefördert errichteten Wohnung kann die Übertragung des Wohnungseigentums überdies nur dann erzwingen, wenn

- die GBV die auf die Wohnung im Zeitpunkt des Erstbezugs der Baulichkeit entfallenden **Grundkosten zum überwiegenden Teil** (= zu mehr als 50%) **innerhalb der ersten drei Jahre ab erstmaligen Bezug** neben dem Entgelt **eingehoben** hat. Bei einer nach dem 31. 8. 1999 bis zum 30. 6. 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung beträgt diese Frist fünf statt drei Jahre.

Wie hoch die Grundkosten waren und welcher Anteil auf eine konkrete Wohnung entfällt kann man eigentlich nur anhand der Endabrechnung über die Bau- und Grundkosten überprüfen. Daraus kann man dann auch ersehen, ob die GBV die auf die Wohnung entfallenden Grundkosten innerhalb von drei (oder fünf) Jahren zu mehr als 50% eingehoben hat.

Die weiteren Voraussetzungen bestimmen sich nach der jetzigen Gesetzeslage:

- Die GBV muss auch Grundeigentümerin sein. Ist jemand anderer Eigentümer des Grundstückes, auf dem die GBV die Mietwohnungen errichtet hat, kann kein gesetzlicher Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung durchgesetzt werden.
- Der Anspruch kann nur nach Ablauf von 10, höchstens aber 15 Jahren nach Erstbezug der Baulichkeit geltend gemacht werden, und
- die Förderung muss zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht sein.

Auch der Preis, zu dem ein Mieter einer nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 gefördert errichteten Mietwohnung mit Kaufoption die Wohnung kaufen kann, bestimmt sich nach der neuen Rechtslage.

Der gesetzliche Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung ist frühestens 10 Jahre nach Erstbezug mittels „Antrag“ an die Genossenschaft geltend zu machen; ein einfaches Schreiben genügt. Wie die

Übertragung des Eigentums dann erfolgen kann und zu welchen Bedingungen (insbesondere zu welchem Preis), siehe sogleich unter C) und im Abschnitt 2. „Der Fixpreis für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“.

### **C) Weiterer Ablauf der erzwingbaren Übertragung des Wohnungseigentums**

- Der **Antrag des Mieters ist zwischen dem 10. und 15. Jahr** (nach Erstbezug bzw nach Mietbeginn) **an die GBV zu richten.**
- Die **GBV muss dem Mieter binnen 3 Monaten** nach dem Antrag des Mieters **eine Fixpreisvereinbarung schriftlich anbieten.** Das heißt, dass dem Mieter erst nach frühestens 10 Jahren nach dem Erstbezug bzw nach 10 Jahren Mietvertragsdauer der Preis bekannt gegeben werden muss, zu dem er die Wohnung im Eigentum erwerben kann.
- Wenn innerhalb von drei Monaten nach dem Mieterantrag von der GBV keine Fixpreisvereinbarung angeboten wird, so kann der Mieter bei Gericht einen Antrag auf Festsetzung des Preises stellen. Vor Durchführung der gerichtlichen Preisfestsetzung hat das Gericht die GBV aufzufordern, dem Mieter binnen eines weiteren Monats eine Fixpreisvereinbarung anzubieten. Erst wenn die GBV auch diese Frist verstreichen lässt und dem Mieter keinen Fixpreis anbietet, zu dem die GBV zu verkaufen bereits ist, hat das Gericht den Preis festzusetzen. Das Gericht muss dann den Kaufpreis festlegen, und zwar auf der Grundlage des Verkehrswertes der Wohnung unter Berücksichtigung aller wertbildender Umstände im Zeitpunkt des Antrages des Mieters.

Legt aber die GBV fristgerecht oder über Aufforderung des Gerichts ein Fixpreisangebot und ist der Mieter mit dem Preis einverstanden, muss **der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte binnen sechs Monaten schriftlich erklären, das Angebot der Bauvereinigung anzunehmen**, sowie alle Verpflichtungen der GBV (zB bestehende Kreditverträge) zu übernehmen.

Dasselbe gilt bei der gerichtlichen Preisfestsetzung (die aber ja nur dann stattfindet, wenn die GBV dem Mieter trotz seines Antrages

und trotz diesbezüglicher Aufforderung des Gerichts keinen Fixpreis anbietet): Ist der Mieter mit dem gerichtlich festgesetzten Preis einverstanden, muss er binnen sechs Monaten schriftlich erklären, die Wohnung zum gerichtlich festgesetzten Preis erwerben zu wollen.

#### **HINWEIS:**

Umfassende Erläuterungen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen finden Sie in der **AK-Broschüre „Wohnrecht für Wohnungseigentümer“**.

**Ist der Mieter mit dem ihm von der GBV angebotenen Fixpreis bzw mit dem gerichtlich festgesetzte Preis nicht einverstanden und gibt er deswegen binnen 6 Monaten keine Annahmeerklärung ab, dann verliert er seinen Anspruch auf Übertragung seiner Mietwohnung in das Wohnungseigentum.** Dafür muss ihm für seine Mietwohnung für 5 Jahre ab dem Tag, an dem die Frist zur Abgabe seiner Annahmeerklärung abgelaufen ist, ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

## **2. Der Fixpreis für die nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum**

Wer eine Mietwohnung mit gesetzlicher Kaufoption anmietet oder schon angemietet hat, hat seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2002 kein Recht, dass der Kaufpreis primär vom Gericht festgesetzt wird. Auch das Recht des Mieters, dass beim Kaufpreis zwar vom Verkehrswert der Wohnung auszugehen aber dann – wie nach früherer Gesetzeslage – ein Abschlag (geschätzt ca 20 bis 40%) für die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder Nutzungsverhältnisses zu rechnen ist, wurde damals beseitigt.

Vielmehr kann die GBV, wenn alle Voraussetzungen vorliegen und der Mieter bei der GBV einen Antrag auf Übertragung seiner Mietwohnung in das Wohnungseigentum stellt, binnen drei Monaten einen weitgehend beliebigen Preis verlangen.

Dies trifft vor allem die Mieter, die eine nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 geförderte errichtete Mietwohnung mit Kaufoption angemietet haben. Wenn ein Mieter zB im Jahr 1996 eine Wohnung mit einer gesetzlichen Kaufoption angemietet hat, ist er wohl davon ausgegangen, dass er ab dem Jahr 2006 Eigentum erwerben kann und zwar zu den Bedingungen, die 1996 (zum Zeitpunkt seines

Mietvertragsabschlusses) im Gesetz vorgesehen waren. Damals war ja gesetzlich der Verkehrswert der Wohnung mit einem Abschlag (geschätzt ca 20 bis 40%) als Kaufpreis vorgesehen. Die Schlechterstellung durch den Gesetzgeber – die nachfolgend dargestellten Vorschriften über den Fixpreis gelten auch für vor dem 30. 6. 2000 gefördert errichtete Mietwohnungen mit Kaufoption – ist verfassungsrechtlich nicht unbedenklich. Ob ein Mieter einer nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 gefördert errichteten Mietwohnung mit Kaufoption die Wohnung vielleicht doch zu den früheren gesetzlichen Bedingungen kaufen wird können, hängt davon ab, ob er die Anwendung der alten Bestimmungen in einem gerichtlichen Verfahren durchsetzen kann.

Nach der neuen Gesetzeslage gibt es zwar eine – höchst komplizierte – gesetzliche Bestimmung, wie eine GBV den Preis zu ermitteln hat, wenn sie eine Wohnung in das Eigentum eines Mieters verkauft und ihm einen Fixpreis anbietet bzw anzubieten hat. Die gesetzliche Bestimmung über die Preisermittlung ist aber „zahnlos“, weil im Gesetz nun auch festgehalten ist, dass man sich als Mieter gegen einen gesetzwidrigen Fixpreis praktisch kaum wehren kann. Dies mag zwar unlogisch klingen, die seit 1. 1. 2002 geltenden Vorschriften sind aber so gestaltet.

### **Die Berechnung des Fixpreises**

Der Fixpreis für die nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung (§ 15d WGG) kann von der Bauvereinigung gemäß dem Gesetz **von zwei verschiedenen Ausgangswerten aus ermittelt** werden.

a) „ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert“:

Was als „Substanzwert“ zu verstehen ist und wie „auf den Verkehrswert Bedacht zu nehmen“ ist, dafür gibt das Gesetz keine Anhaltspunkte.

Dieser Ausgangswert (der Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert) wird daher in der Regel wohl von einem Sachverständigen ermittelt werden.

Der Wert der Wohnung ist zu dem Zeitpunkt zu berechnen, zu dem der Kaufantrag des Mieters bei der GBV einlangt. Dieser Ausgangswert für den Fixpreis wird also anhand des dann gegebenen Zustandes und nicht anhand des bei Anmietung vorliegenden Zustandes berechnet.

b) „ausgehend vom Fixpreis nach § 15a und § 23 Abs 4b, unter Beachtungnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung“:

Ausgangswert nach dieser Variante sind die tatsächlichen Herstellungskosten mit einem Aufschlag von 5% (in manchen Fällen mit einem Aufschlag von 3%), wobei eine Absetzung für Abschreibung (AfA) abgezogen werden muss und eine Wertsicherung hinzuge-rechnet werden kann.

Diese Art der Ausgangsbasis ist vor allem für die Fälle gedacht, in denen die Bauvereinigung den Mietern schon im Mietvertrag eine ungefähre Richtgröße dafür geben will, wie hoch der Kaufpreis dann (in frühestens 10 Jahren nach der erstmaligen Vermietung) sein wird.

Eine GBV könnte mit einem konkreten Mieter also schon beim ursprünglichen Mietvertrag vereinbaren, dass der bei der nachträglichen Wohnungseigentumsübertragung in frühestens 10 Jahren zu zahlende Fixpreis nach § 15d dann „ausgehend vom Fixpreis iSd § 15a und § 23 Abs 4b WGG in der Höhe von € 178.567,12“ berechnet werden wird. Nach 10 Jahren ergäbe sich damit unter Berücksichtigung einer angemessenen Absetzung für Abschreibung (zB 1,5% pro Jahr) und einer Wertsicherung (zB mit der Inflationsrate in der Höhe von zB 23%) eine Ausgangsbasis von € 186.691,92 (= € 178.567,12 – 15% + 23 %)

Um den Fixpreis für die nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung zu berechnen, sind laut WGG dann noch verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

- die **anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der GBV**; damit ist insbesondere die Übernahme von Darlehen gemeint; ob man beim Kauf die von der GBV aufgenommenen Darlehen übernehmen muss/kann oder die Wohnung sofort ausbezahlen kann/muss, hängt auch von den individuellen – zwischen Kreditgeber und GBV vereinbarten – Darlehensbedingungen ab, manchmal auch von den Bedingungen der Wohnbauförderung;
- der **Finanzierungsbeitrag**, den der Mieter bezahlt hat (in der Höhe, wie er zurückzahlen wäre);
- die **Kosten der Wohnungseigentumsbegründung**, der Verwertung und der Information der Mieter;

Der Ausgangswert zur Fixpreisberechnung ist also nicht der Betrag, der bar zu bezahlen ist. Dieser Preis würde ja nur für eine lastenfreie

Wohnung (ohne im Grundbuch eingetragene Kreditbelastungen) gelten. In der Regel aber sind 10 Jahre nach Errichtung eines Gebäudes noch Kredite offen und überdies hat man durch Zahlung eines Finanzierungsbeitrages in der Regel ja schon bei Mietvertragsabschluss einen gewissen Betrag voraus geleistet. Bei den jeweiligen Beträgen ist auf den Zeitpunkt des Antrages des Mieters an die GBV, dass er das Wohnungseigentum erwerben will, abzustellen.

### **BEISPIEL:**

Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert:	€ 155.800,-
<u>Kosten der Wohnungseigentumsbegründung</u>	<u>€ 200,-</u>
Preis	€ 156.000,-

Das ist auch der Preis, der im Kaufvertrag als Kaufpreis ausgewiesen wird. Zu bezahlen ist dieser Preis aber nicht in bar, ein (zB bei Mietbeginn) schon bezahlter Finanzierungsbeitrag ist ja anzurechnen und zwar in der Höhe, wie er jetzt zurückzuzahlen wäre. Ist die Liegenschaft und damit anteilig auch die Wohnung noch mit einem Kredit belastet und soll/kann der Mieter beim Wohnungskauf den Kredit in seiner aktuellen Höhe übernehmen, wird auch der offene Kreditbetrag, der vom Käufer ja in den nächsten Jahren zurückzuzahlen ist, angerechnet.

Wenn die Höhe des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages zB € 40.000,- und des auf die Wohnung entfallende Kredits zB € 55.000,- betragen, wird der Kaufpreis von € 156.000,- wie folgt bezahlt:

- € 40.000,- durch Finanzierungsbeitrag
- € 55.000, durch Übernahme des Kredits
- € 61.000,- in bar

Hier sieht man auch folgendes: Je mehr in den ersten 10 Jahren an Miete bezahlt wurde, desto mehr wurde der Kredit von der Bauvereinigung schon zurückbezahlt, desto niedriger ist der zum Kauftag aushaftende Kredit, desto höher ist der Anteil des Kaufpreises, der bar hinzulegen ist. Ist die Wohnung nur mehr mit einem Kredit mit einer offenen Höhe von € 33.000,- belastet (weil mit einer höheren

Miete mehr Kredit zurückgezahlt wurde) wird der Kaufpreis von € 156.000,- wie folgt bezahlt:

- € 40.000,- durch Finanzierungsbeitrag
- € 33.000, durch Übernahme des Kredits
- € 83.000,- in bar

Ob werterhöhende **Investitionen des Mieters während seiner Mietzeit** bei der Berechnung des Kaufpreises Berücksichtigung finden (wenn man den Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert, ermittelt), ist in den Preisvorschriften nicht ausdrücklich geregelt. Da die Wohnung ja zu dem Zeitpunkt zu bewerten ist, zu dem man kaufen möchte, besteht die Gefahr, dass eigene Mieterinvestitionen (zB ein Wintergarten) in die Preisberechnung einfließen und man damit die eigene Investition gleichsam ein zweites Mal kaufen muss.

### **Die Bekanntgabe des Fixpreises**

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen kann der Mieter seinen gesetzlichen Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung bei Vorliegen der Voraussetzungen mittels „Antrag“ an die Genossenschaft geltend zu machen. Die GBV hat dann drei Monate Zeit, ihm eine Fixpreisvereinbarung anzubieten. In der Praxis heißt dies nichts anderes, als dass die GBV dem Mieter innerhalb von drei Monaten einen Betrag (den Preis) nennt, zu dem der Mieter kaufen kann. Die GBV muss dem Mieter nicht bekanntgeben, wie sie diesen Betrag errechnet hat, in der Regel wird sie das aber tun.

### **Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises**

Ist der Mieter der Ansicht, dass der von der GBV geforderte Preis zu hoch ist, kann er gegen den schriftlich bekannt gegebenen Preis **nur wegen offenkundiger Unangemessenheit bei Gericht** Einwendungen erheben. Die Einwendungen müssen **innen 6 Monaten** nach dem schriftlichem Preisangebot der GBV erhoben werden.

Solche Einwendungen sind allerdings nur dann erfolgreich, wenn der von der GBV bekannt gegebene Fixpreis tatsächlich offenkundig unangemessen ist. Das Gesetz sagt dazu, dass ein **Fixpreis nur dann offenkundig unangemessen ist, wenn der Preis vergleichbarer frei finanzieller Objekte überschritten** wird. Eine bloße Gesetzwid-

rigkeit bei der Berechnung des Fixpreises reicht nicht aus, damit die Einwendungen des Mieters Erfolg haben und er die Wohnung zu einem billigeren Preis erhält.

### **BEISPIEL:**

Eine GBV gibt einem Mieter einen Preis von € 156.000,- für seine Wohnung bekannt, teilweise schon bezahlt durch den Finanzierungsbeitrag € 40.000,-, noch zu bezahlen durch Übernahme des Kredits (€ 33.000,-) und € 83.000,- in bar. Der Mieter erhebt Einwendungen gegen den Fixpreis. Das Gericht beauftragt einen Sachverständigen den Fixpreis entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu ermitteln. Dieser kommt zum Ergebnis, dass der Fixpreis entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (Substanzwert, unter Beachtung auf den Verkehrswert und Kosten der Wohnungseigentumsbegründung) nur € 138.600 beträgt. Gleichzeitig stellt der Sachverständige aber fest, dass der Preis für vergleichbare freifinanzierte Objekte € 159.000,- beträgt.

Da der von der GBV bekannt gegebene und begehrte Preis von € 156.000,- unter dem Preis für vergleichbare freifinanzierte Objekte liegt, ist der Fixpreis nicht offenkundig unangemessen, auch wenn er gesetzwidrig berechnet wurde. Die Einwendungen des Mieters werden daher abgewiesen werden.

Der Gradmesser für die offenkundige Ungemessenheit ist der ortsübliche Preis „für frei finanzierte gleichartige Objekte“. Auch hier ist aus dem Gesetzestext heraus nicht klar, was mit „gleichartig“ gemeint ist. Handelt es sich dabei auch um ein zu vergleichbaren Bedingungen vermietetes Objekt? Der ortsübliche Preis des frei finanzierten aber eben gleichartigen Objektes würde sich dann unter der Annahme bemessen, dass das frei finanzierte Objekt zu gleichartigen Bedingungen wie die konkrete Wohnung der GBV vermietet ist. Wenn der Mieter Einwendungen gegen die Höhe des von der GBV bekannt gegebenen Fixpreises erfolgreich geltend gemacht, stellt das Gericht die offenkundige Unangemessenheit des von der GBV bekannt gegebenen (bzw des mit dem Mieter vereinbarten) Preises fest. Danach hat das Gericht den Preis für Wohnung auf der Grundlage des Verkehrswertes der Wohnung unter Berücksichtigung aller wertbildender Umstände im Zeitpunkt des Antrages des Mieters fest-

zusetzen. Der vom Gericht festgesetzte Preis tritt an die Stelle des angebotenen (vereinbarten) Fixpreises.

**WICHTIG:**

Einwendungen wegen offenkundiger Unangemessenheit des Fixpreises können vom Mieter

- schon bei einem diesbezüglichen Angebot der Bauvereinigung, aber
- auch erst nach Vereinbarung des Preises erhoben werden.

**Wie soll sich ein Mieter also verhalten, wenn er von der GBV eine Fixpreisvereinbarung angeboten erhält?**

a) **Gibt die GBV einen Fixpreis bekannt, zu dem der Mieter zwar bereit ist zu kaufen, den er aber doch bekämpfen möchte**, sollte der Mieter das Fixpreisangebot der GBV innerhalb von 6 Monaten annehmen und damit den von der GBV bekannt gegebenen Fixpreis (vorerst) auch fix zu vereinbaren. Dies aber nur dann, wenn sich der Mieter die Wohnung jedenfalls sichern möchte, schlechtesten Falls zu dem von der GBV bekannt gegebenen Preis. Innerhalb der Frist von sechs Monaten nach dem Preisangebot der GBV kann der Mieter – trotzdem er das Angebot der GBV angenommen hat und diesen Preis vereinbart hat – Einwendungen bei Gericht erheben. Dringt der Mieter mit seinen Einwendungen nicht durch und wird sein Antrag abgewiesen, dann ist der Kaufvertrag zu dem von der GBV ursprünglich bekannt gegebenen Preis jedenfalls gültig. Ist aber der Mieter mit seinen Einwendungen erfolgreich und setzt das Gericht einen niedrigeren Preis fest, dann muss der Mieter für seine Wohnung nur den billigeren Preis bezahlen oder er muss – wenn er den ursprünglich vereinbarten überhöhten Preis bereits bezahlt hat – die Differenz zurückbezahlt erhalten.

b) **Ist dem Mieter der von der GBV abgebotene Fixpreis jedenfalls zu hoch**, möchte er aber den angebotenen Fixpreis bestreiten und zu einem eventuell im Gerichtsverfahren ermittelten niedrigeren Preis vielleicht doch kaufen, sollte er das Angebot der GBV nicht annehmen, sondern bloß die Einwendungen gegen den bekannt gegebenen Fixpreis bei Gericht einbringen. Endet das Verfahren nicht im Sinne des Mieters und wird festgestellt, dass der von der GBV ange-

botene Fixpreis nicht offenkundig unangemessen ist, dann ist der Mieter auch nicht verpflichtet, zum überhöhten Preis zu kaufen. Er bleibt einfach weiter Mieter, andererseits könnte er es sich aber auch binnen drei Monaten nach Rechtskraft der Gerichtsentscheidung noch überlegen, und das ursprüngliche Angebot der GBV doch noch annehmen.

Stellt das Gericht jedoch fest, dass der von der GBV angebotene Fixpreis offenkundig unangemessen ist, hat das Gericht den Preis auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände festzusetzen. Wenn der Preis vom Gericht festgesetzt ist, hat der Mieter dann noch drei Monate Zeit, schriftlich zu erklären, dass er die Wohnung nun doch zu dem vom Gericht festgesetzten Preis erwerben möchte. Ist dem Mieter aber auch der vom Gericht festgesetzte Preis zu hoch, so muss er keine Erklärung abgeben und er ist zum Kauf nicht verpflichtet.

### 3. Die freiwillige nachträgliche Übertragung der Mietwohnung in das Eigentum des Mieters

Auch wenn die unter 1. beschriebenen Voraussetzungen nicht vorliegen, unter denen ein Mieter eine GBV zwingen kann, ihm die bisherige Mietwohnung zu verkaufen, kann natürlich jede GBV von sich aus beschließen, dass sie die in ihrem Eigentum stehenden Gebäude bzw Wohnungen verkauft. Auch für diesen Fall sieht das WGG einige Regeln vor. Primär, so das WGG, ist dem Verkauf an die bisherigen Mieter der Vorzug zu geben, außer eine GBV verkauft ihre Gebäude/Wohnungen an eine andere GBV.

Wenn eine GBV eine bisherige Mietwohnung an den Mieter verkaufen will, so muss sie dem Mieter **ein verbindliches Angebot** machen, dass er die Wohnung zu einem in diesem Angebot genannten **Fixpreis** kaufen kann. Zur Berechnung des Fixpreises und zur Möglichkeit, als Mieter gegen den angebotenen Fixpreis Einwendungen zu erheben, gilt das oben (unter 2.) Beschriebene.

Das Angebot der GBV – das in der Regel schriftlich erfolgt – darf die im Zusammenhang mit der Übertragung ins Wohnungseigentum stehenden üblichen Vertragsbedingungen enthalten (zB „der Käufer hat die Vertragserrichtungskosten zu tragen“) und bestimmte im WGG genannte **Bedingungen**, beispielsweise „eine Mindestanzahl von kaufwilligen Mietern“. Wenn eine GBV den Verkauf von Wohnungen einer Mietwohnhausanlage durchführen will, wird sie dies ja

häufig nur unter der Voraussetzung tun, dass möglichst viele Mieter ihre Wohnung kaufen. Daher darf sie in einem Verkaufsangebot zB als Bedingung vorsehen, dass dieses nur dann gilt, wenn auch mindestens 50% der Mieter der betreffenden Wohnhausanlage die von ihnen gemieteten Wohnungen kaufen. In der Regel wird in einem derartigen Angebotsschreiben der GBV auch eine Frist enthalten sein, bis zu deren Ablauf der Mieter das Angebot annehmen kann.

### **Vertragliche Vereinbarungen über die nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen ins Wohnungseigentum**

Es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass das vorher (siehe 1. bis 3.) Gesagte nur die gesetzlichen Vorschriften darstellt, quasi der gesetzliche Mindeststandard. Vertragliche Vereinbarungen eines Mieters mit seinem Vermieter (GBV), die von der Gesetzeslage abweichen und den Mieter begünstigen, sind zulässig und wirksam.

Wenn ein Mieter eine Mietwohnung mit Kaufoption anmietet oder angemietet hat, ist zB **eine** (etwa schon im Mietvertrag getroffene) **Vereinbarung eines bestimmten Preises** – zu dem der Mieter die Wohnung kaufen kann – zulässig und wirksam. Die GBV kann dann, wenn der Mieter sein Kaufrecht geltend macht, nicht in 10 Jahren auf das aktuelle gesetzliche Modell „überspringen“ und einen für sie günstigeren, höheren Preis verlangen.

#### **BEISPIEL:**

Eine GBV hatte 1968 eine Wohnhausanlage mit Mietwohnungen errichtet. Im Jahr 1979 bot die GBV allen Mietern an, ihnen die Wohnungen ins Wohnungseigentum zu übertragen. Der Kaufpreis sollte sich nach dem Angebot der GBV aus den von den Mietern schon bei Anmietung bezahlten Finanzierungsbeiträgen und (nur) aus der Übernahme aller offenen Darlehen durch die Mieter zusammensetzen. Die Mieter waren einverstanden, nahmen das Angebot an und bezahlten sogar alle Darlehen aus. Aus verschiedenen Gründen scheiterte nachfolgend aber bei einigen Mietern/Käufern jahrelang die Erstellung von Kaufverträgen und ihre Eintragung ins Grundbuch als Wohnungseigentümer. Erst im Februar 1998 forderten die betreffenden Mieter die GBV zur Einräumung des zugesagten Wohnungseigentums auf. Dies wies die GBV zurück und verlangte von den

Mietern für die Einräumung von Wohnungseigentum einen zusätzlichen Preis entsprechend der im Jahr 1998 geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Mieter klagten daher auf Einräumung des Wohnungseigentumsrechts zu den ursprünglich vereinbarten vertraglichen Bedingungen. Sie erhielten Recht. Der Oberste Gerichtshof führte dabei aus, dass es sich bei den gesetzlichen Regelungen zur nachträglichen Übertragung des Mietobjektes ins Wohnungseigentum um einen besonderen gesetzlichen Anspruch handelt, der die auf einer anderen Rechtsgrundlage (hier: Vertrag) beruhenden Ansprüche der Mieter auf Erwerb von Wohnungseigentum unberührt lässt (Aktenzahl 5 Ob 269/00w).

Auch hier bietet sich für die Mieter, die eine nach dem 31. 12. 1993 und vor dem 30. 6. 2000 geförderte errichtete Mietwohnung mit Kaufoption angemietet haben, eine Chance. In vielen Mietverträgen wurden die früheren gesetzlichen Kaufbedingungen (insbesondere: Der Kaufpreis der Wohnung ist der Verkehrswert mit einem Abschlag für die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Miet- oder Nutzungsverhältnisses – geschätzt ca 20 bis 40%) ausdrücklich vereinbart. Daraus besteht dann aber ein vertraglicher Anspruch des Mieters, dass er die Wohnung zu diesem Preis (und nicht zum Fixpreis im Sinn der neuen Bestimmungen) kaufen kann.

## PFLICHTEN DES MIETERS

Einige im MRG und WGG geregelten Pflichten des Mieters ergeben sich aus den Gründen, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen. So ist der Mieter natürlich verpflichtet, den Mietzins bei Fälligkeit zu bezahlen. Weiters darf der Mieter keinen erheblichen nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand machen; er darf ihn nicht vernachlässigen und beispielsweise auch keine Umbauarbeiten, die den Bauvorschriften widersprechen, vornehmen. Gegenüber seinen Mitbewohnern darf er kein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten an den Tag legen und ihnen damit das Zusammenleben im Haus verleiden. Dies gilt auch für die mit dem Mieter zusammenwohnenden Personen; diesen gegenüber hat der Mieter darauf hinzuwirken, dass sie ein derartiges Verhalten nicht setzen.

### Erhaltungspflichten des Mieters

Der Mieter ist gemäß § 8 MRG verpflichtet, die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Heizung und Sanitäreanlagen **so zu warten und so instandzuhalten** (ausgenommen es handelt sich um die Beseitigung ernster Schäden, die aber umgehend dem Vermieter angezeigt werden müssen), **dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst**. Dies bedeutet, dass der Mieter zB darauf zu achten hat, dass die Wasserleitung im Winter nicht einfriert. Wenn die Behebung von ernsten Schäden des Hauses im Mietgegenstand nötig ist, hat der Hauptmieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige davon zu erstatten.

Wie weit die gesetzliche Erhaltungspflicht des Mieters geht, darüber besteht rechtlich keine Klarheit. Auch ist die gesetzliche Formulierung (der Mieter hat die Einrichtungen so instandzuhalten hat, dass dem Vermieter bzw den anderen Mietern „kein Nachteil“ erwächst) unklar, weil nicht definiert ist, welchen Nachteil der Mieter abwenden muss.

Immer wieder stellt sich die Frage, ob der Mieter zu Erhaltungsarbeiten und sogar zur Erneuerung einer Einrichtung verpflichtet ist, wenn eine Einrichtung des Mietgegenstandes durch die bloß normale Abnutzung, also etwa in Folge „von Altersschwäche“, schadhaft wird.

Dies ist zu verneinen, da es der Oberste Gerichtshof Unternehmern (auch gemeinnützigen Bauvereinigungen) in zwei Urteilen verboten hat, im Mietvertrag Erhaltungspflichten auf die Mieter zu überwälzen.

### **Rechtsprechung:**

- § 8 MRG enthält keine Erhaltungspflicht des Mieters hinsichtlich Tapeten, Malerei oder sonstiger Oberflächenschäden am Mauerwerk (LGZ Wien, 40 R 293/00k).
- Zur üblichen Pflege der Einrichtungen des Bestandgegenstandes ist der Bestandnehmer verpflichtet. Zur Wartung und Pflege zählt auch die Entfernung von Staub und Lurch (6 Ob 42/02 y).

## **Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG)**

Die Duldungspflichten regeln die Bereiche, in denen Eingriffe in die Mietrechte seitens des Vermieters oder sogar eines anderen Mieters rechtlich zulässig sind.

Der Mieter hat die **Neuschaffung von Mietgegenständen** zB durch Aufstockung und Dachbodenausbau zu dulden. Wenn dadurch in bestehende Rechte eingegriffen wird, zB wenn durch den Dachbodenausbau die Möglichkeit des Wäschetrocknens wegfallen würde, besteht die Duldungspflicht nur, wenn der Vermieter entweder eine entsprechende Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen schafft oder einen entsprechenden Geldersatz leistet.

Der Mieter hat das **Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter** oder von diesem beauftragte Personen zu dulden, wenn **wichtige Gründe** vorliegen (zB wenn ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand vorliegen oder um Wärmemesser abzulesen). Die Begehung ist, außer bei Gefahr im Verzug, entsprechend anzukündigen (ein bis zwei Wochen vorher) und mit dem Mieter abzustimmen.

Der Mieter hat aber auch die vorübergehende **Benützung oder sogar Veränderung des eigenen Mietgegenstandes** zuzulassen, wenn dies notwendig oder erforderlich ist, um **Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus** (zB Reparatur einer undichten Gasleitung, Einbau eines Aufzuges) oder die **Behebung ernster Schäden im eigenen oder einem anderen Mietgegenstand** durchzuführen.

Die vorübergehende Benützung bzw Veränderung ist aber auch zu dulden, wenn dies zur **Verbesserung eines anderen Mietgegen-**

**standes** notwendig ist und dies auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit in diesem Zusammenhang ist anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung unwesentlich oder nicht dauerhaft ist. Alle zu duldbaren Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten sind möglichst schonungsvoll durchzuführen.

### **Entschädigungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 3 MRG)**

Entstehen einem Mieter durch Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten, die er zu dulden hat, wesentliche Beeinträchtigungen, hat er **Anspruch auf angemessene Entschädigung**. Der Entschädigungsanspruch für entstandene Vermögensschäden (zB Reinigungskosten, Hotelkosten etc.) ist unabhängig davon, ob den Vermieter/Nachbarmieter an der Beeinträchtigung ein Verschulden trifft. Lediglich bei ideellen Schäden (für „erlittenes Ungemach“) ist grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz des Vermieters/Nachbarmieteters Voraussetzung für den Ersatzanspruch.

Den Ersatz hat der zu leisten, der die Arbeiten durchführen lässt; also der Vermieter bzw der Nachbarmieter.

Sowohl der Duldungsanspruch des Vermieters/Nachbarmieteters, als auch der Anspruch des beeinträchtigten Mieters auf angemessene Entschädigung können im Streitfall mittels Antrag an die Schlichtungsstelle bzw an das Bezirksgericht durchgesetzt werden.

### **Beispiele** aus der Rechtsprechung:

- Wenn der Vermieter im Mietobjekt Umbauarbeiten (Fenster-tausch) vornehmen lässt und seine Arbeiter die Wohnung verschmutzt zurücklassen, hat der Mieter einen Ersatzanspruch für die Reinigungskosten; auch dann, wenn er die Reinigung selbst durchgeführt hat.
- Fenster und die davor mit Zustimmung des Vermieters angebrachten Außenjalousien sind sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch wesentliche Bestandteile des Mietgegenstandes selbst. Lässt daher der Vermieter die Fenster tauschen, entfernt er dabei die Außenjalousie und montiert er sie nicht wieder, so stellt diese Veränderung einen Eingriff in die Mietrechte dar. Sind die entfernten Jalousien noch in gebrauchsfähigen Zustand, muss der Vermieter diese wieder anbringen. Verweigert er dies, hat der Mieter einen Ersatzanspruch im Sinn des § 8 Abs 3 MRG und zwar in der Höhe der Montagekosten. Sind die alten Außen-

jalousien wegen der Demontage aber gar nicht mehr brauchbar, so besteht die Entschädigung, die der Vermieter dem Mieter leisten muss, in den Anschaffungs- und Montagekosten von neuen Jalousien. Bei diesen Kosten ist aber ein Abzug vorzunehmen, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben.

# BEFRISTETE MIETVERTRÄGE

Bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind – im Unterschied zu privaten Vermietern – befristete Mietverhältnisse in der Praxis nicht üblich. Daher wird hier nur kurz auf die für Genossenschaftswohnungen geltenden Rechtsvorschriften über befristete Mietverträge eingegangen.

Damit die Befristung eines Mietverhältnisses bei einer Genossenschaftswohnung rechtlich wirksam ist, muss sie **schriftlich** vereinbart werden. Eine mündlich vereinbarte Befristung ist nicht durchsetzbar.

## Vertragsdauer

Eine **Befristung** des Mietverhältnisses über eine Wohnung – egal ob Haupt- oder Untermiete – ist nur mit einer **Mindestvertragsdauer von 3 Jahren** möglich. Auch befristete Verlängerungen/Erneuerungen müssen mindestens für 3 Jahre abgeschlossen werden. Unter dieser Bedingung (Dauer mindestens drei Jahre) können auch beliebige oft Kettenmietverträge geschlossen werden; so wären zB vier aufeinanderfolgende Fünfjahresverträge mit demselben Mieter zulässig.

Es gibt für die vereinbarte bzw verlängerte Vertragsdauer keine zeitliche Obergrenze. Zulässig und wirksam befristet wäre zB auch ein auf 15 Jahre befristeter Mietvertrag.

## Konsequenzen einer gesetzwidrigen Befristung

Ist eine vereinbarte Befristung nach dem vorher gesagten rechtlich nicht zulässig (zB eine nur mündlich vereinbarte Befristung oder eine schriftlich vereinbarte Befristung nur auf ein Jahr), endet das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf. Das Mietverhältnis wandelt sich dann vielmehr in ein unbefristetes Mietverhältnis um.

### BEISPIEL:

Die GBV und ihr Mieter vereinbaren schriftlich einen auf zwei Jahre befristeten Mietvertrag. Mit Ablauf des zweiten Jahres kann die GBV vom Mieter die Räumung des Mietgegenstandes wegen Zeitablaufes nicht verlangen. Das Mietverhältnis wird automatisch – kraft gesetzlicher Anordnung – ein unbefristetes Mietverhältnis.

### **Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Mieter**

Der Mieter hat das **unbeschränkbare und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach frühestens einem Jahr** (Kündigungsfrist 3 Monate, Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte) der vereinbarten oder verlängerten Dauer (§ 29 Abs 2 MRG). Der Mieter kann dabei ohne Angabe von Gründen schriftlich aufkündigen.

#### **BEISPIEL:**

Ein Mietvertrag über eine Wohnung wird per 1. 8. 2004 befristet auf sieben Jahre abgeschlossen; das Mietverhältnis soll am 31. 7. 2011 durch Zeitablauf enden. Der Mieter kann frühestens am 1. 8. 2005 die Erklärung der vorzeitigen Kündigung abgeben. Unter Einhaltung der Kündigungsfrist (drei Monate) und des Kündigungstermins (Monatsletzter) kann er Anfang August 2005 die Kündigung zum 30. 11. 2005 erklären.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung ist man als Mieter also maximal 16 Monate an einen befristeten Vertrag gebunden.

### **Vorzeitige Kündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter**

Ist nichts besonderes vereinbart, kann der Vermieter einen befristeten Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht aufkündigen. Wird aber eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Vermieters ausdrücklich vereinbart, kann er den Mietvertrag auch vor Ablauf der vereinbarten Zeit kündigen. Die GBV kann aber nur gerichtlich kündigen und nur wenn sie einen in § 30 MRG genannten Kündigungsgrund (zB Nichtbezahlung des Mietzinses, gänzliche Untervermietung) behauptet und im Verfahren auch beweist.

# DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Ein Miet- oder Nutzungsverhältnis kann auf mehrere Arten enden, und zwar durch

- Zeitablauf bei befristeten Verträgen,
- einvernehmliche Vertragsbeendigung,
- Kündigung des Mieters oder des Vermieters oder
- sofortige (vorzeitige) Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter oder Vermieter.

## Zeitablauf

**Befristete Mietverhältnisse** (sie kommen aber in der Praxis bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen kaum vor) enden nach dem Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch, ohne dass einer Kündigung bedarf. Der Vermieter kann zum Endigungszeitpunkt die Übergabe der Wohnung verlangen und sie notfalls gerichtlich mittels Räumungsklage durchsetzen. Voraussetzung für seinen Erfolg in einem solchen Verfahren ist, dass der Mietvertrag rechtsgültig befristet war.

## Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses

Hinsichtlich der einvernehmlichen Vertragsauflösung braucht nicht viel erläutert werden: sie ist jederzeit möglich und bedeutet, dass Mieter und GBV frei vereinbaren, dass das Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet. Es müssen dabei auch keinerlei Fristen oder Termine eingehalten werden. Die Vereinbarung kann schriftlich (aus Beweisgründen zweckmäßig), mündlich oder schlüssig (der Mieter zieht aus und gibt die Schlüssel zurück, die GBV akzeptiert dies und nimmt die Wohnung zurück) erfolgen.

## Kündigung durch den Mieter oder die GBV

Unbefristete Mietverhältnisse können durch Kündigung, also durch eine einseitige Erklärung des Mieters oder Vermieters, beendet wer-

den. Zwischen einer Kündigung durch den Mieter oder den Vermieter besteht aber ein großer Unterschied.

Beide Vertragspartner müssen die **Kündigungsfrist** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **ein Monat**) und den **Kündigungstermin** (wenn nichts anderes vereinbart ist: **der Monatsletzte**) einhalten. Der Mieter kann schriftlich oder über das örtlich zuständige Bezirksgericht kündigen, der Vermieter muss gerichtlich kündigen. Der wesentliche Unterschied besteht aber darin, dass der Mieter ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Hingegen kann der Vermieter nur dann kündigen, wenn ein vom Gesetz als wichtig anerkannter Kündigungsgrund vorliegt (**Kündigungsschutz**).

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, 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.

**Eine verspätet zugehende Kündigung** (egal ob Kündigung des Mieters oder Vermieters) ist nicht wirkungslos, sondern sie ist zum nächstmöglichen Termin wirksam, für den die Kündigungsfrist noch offen ist.

#### **BEISPIEL:**

Vermieter und Mieter haben im Mietvertrag vereinbart, dass die Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten erfolgen muss. Der Mieter sendet seine Kündigung am 28.8. an den Vermieter und teilt ihm dabei mit, dass er 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.

#### **Die Form der Kündigung**

Das Mietrechtsgesetz verlangt, dass der **Vermieter gerichtlich kündigen muss**. Auch der Mieter kann sein Mietverhältnis über das Gericht kündigen, aber es besteht nun im Gesetz kein zwingendes

Erfordernis mehr dazu. Die Form der Kündigung wurde für den Mieter erleichtert. **Es reicht auch aus, dass der Mieter den Mietvertrag schriftlich kündigt.** Dabei ist es jedenfalls zu empfehlen, die Kündigung des Mietvertrages an die GBV mit eingeschriebenem Brief zu senden.

### **Die wichtigsten gesetzlichen Kündigungsgründe, die eine GBV geltend machen kann**

- **Nichtbezahlung der Miete:** Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist; bezahlt aber der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz, ist die Kündigung abzuweisen. Der Mieter hat in diesem Fall aber die Verfahrenskosten zu ersetzen.
- **Erheblich nachteiliger Gebrauch** des Mietgegenstands: Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Mieter
  - die Wohnung besonders arg vernachlässigt,
  - durch grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben verunmöglicht oder sehr erschwert, oder
  - gröbere strafbare Handlungen gegen Hausbewohner oder den Vermieter begeht.
- **Gänzliche Untervermietung** des Mietgegenstandes
- Gänzliche oder teilweise Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt
- **Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen**
- **Nichtbenützung der Wohnung (Leerstehung):** Das ist dann gegeben, wenn weder der Mieter 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 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). 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.

- **Abbruchsfälle:** Wenn eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Hauses vorliegt, kann dem Mieter gekündigt werden. Es muss ihm jedoch eine entsprechende Ersatzwohnung beschafft werden.
- **Schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund:** Im Mietvertrag werden manchmal weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese müssen aber wichtig und bedeutsam und mit den obigen im Gesetz konkret angeführten Kündigungsgründen vergleichbar sein.

Im **Wohnbauförderungsrecht** gibt es bei Wohnungen, die nach bundesgesetzlichen oder landesgesetzlichen Vorschriften gefördert wurden, außerdem noch folgende gesetzliche Kündigungsgründe: Die GBV kann kündigen, wenn der Mieter

- seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete andere Wohnung nicht aufgegeben hat, oder
- entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

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

### **Kündigungsverfahren**

Bringt eine GBV beim Bezirksgericht eine Aufkündigung gegen einen Mieter ein, muss 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 aber nicht sofort und von sich aus, ob der von der GBV geltend gemachte Kündigungsgrund tatsächlich vorliegt.

Die Kündigung wird dann dem Mieter mittels RSA – Brief und einer Belehrung zugestellt. Nur wenn der Mieter **innerhalb von 4 Wochen Einwendungen** (die nicht begründet werden müssen) erhebt, wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher der Vermieter

beweisen muss, dass der angegebene Kündigungsgrund auch erfüllt ist. Erhebt der Mieter aber keine oder nicht fristgerecht Einwendungen, wird die Kündigung rechtswirksam und kann mittels Antrag auf Räumungsexekution („Delogierung“) vollstreckt werden. Und zwar selbst dann, wenn der Kündigungsgrund gar nicht besteht.

#### **TIPP:**

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 RSA – Brief mit der Kündigung in Händen hält, sondern schon mit der Hinterlegung beim Postamt (falls man vom Briefträger etwa wegen Berufstätigkeit nicht angetroffen wird). Wird die Frist wegen unvorhersehbarer oder unabwendbarer Ereignisse versäumt, kann man eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Bei längerer berufs- oder urlaubsbedingter Abwesenheit empfiehlt es sich jedenfalls, das Zustellpostamt zu verständigen und eine Vereinbarung zu treffen, dass keine behördlichen Schriftstücke (also auch keine Hinterlegungsanzeigen) zugestellt werden sollen.

### **Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter**

Der Mieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1117 ABGB erklären, wenn der Mietgegenstand (ohne seine Schuld) in einem Zustand ist (zB Gesundheitsschädlichkeit), dass er zum vereinbarten Gebrauch nicht taugt.

Bei unbedeutenden Mängeln ist die sofortige Vertragsauflösung ausgeschlossen. Bei leicht behebbaren Mängeln muss der Mieter dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel setzen und kann erst dann, wenn der Vermieter trotz Aufforderung zur Beseitigung der Mängel untätig bleibt, die sofortige Vertragsauflösung erklären.

Die vorzeitige Vertragsauflösung kann schriftlich (zu Beweis Zwecken ist dies jedenfalls zu empfehlen) oder mündlich erklärt werden.

## Sofortige Vertragsauflösung durch die GBV

Ein Vermieter kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1118 ABGB erklären, wenn der Mieter

- den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht, oder
- länger als ein Monat mit der Mietzinszahlung im Rückstand ist.

Der Vermieter kann die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens schriftlich oder mündlich erklären. Wenn der Mieter dies nicht akzeptiert und weiter in der Wohnung bleibt, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen und den Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilen lassen. Oft wird von Vermietern die vorzeitige Vertragsauflösung gegenüber Mietern nicht eigens erklärt, sondern sofort die Räumungsklage eingebracht.

## Räumungsklage

Die Räumungsklage ist ein Instrument, das die GBV bei verschiedenen Sachverhalten einsetzen kann. Auch ein Mieter kann sie gegen seinen Untermieter, seinen ehemaligen Lebensgefährten oder gegen jemandem, dem er das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf (Prekarium) gestattet hatte, einsetzen.

Die Klage läuft darauf hinaus, dass der Nutzer der Wohnung dazu verurteilt wird, die Wohnung geräumt zu übergeben.

- Ein Vermieter kann die Räumungsklage dann einbringen, wenn er ein Mietverhältnis durch außergerichtliche Erklärung der sofortigen Vertragsauflösung (§ 1118 ABGB) beendet hat und der Mieter dies nicht akzeptiert und nicht auszieht.
- Der Vermieter kann die Räumungsklage aber auch dann einbringen, wenn Gründe für eine sofortige Vertragsauflösung gemäß § 1118 ABGB zwar vorliegen, er aber die Vertragsauflösung gegenüber dem Mieter noch gar nicht ausgesprochen hat. In einem solchen Fall – wenn sich der Vermieter die vorherige schriftliche oder mündliche Erklärung der vorzeitigen Vertragsauflösung „erspart“ hat – gilt das Einbringen der Räumungsklage gleichzeitig als Abgabe dieser Erklärung zur Vertragsauflösung.

- Weiters kann ein Haus- oder Wohnungseigentümer oder auch ein Mieter die Räumungsklage gegen jemanden einsetzen, der seine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein.

Der letzte Fall wird auch als „titellose Benützung“ bezeichnet. Damit ist gemeint, dass jemand eine Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein, weil ihm der „Titel“ (ein Rechtsgrund) fehlt. Dies etwa dann, wenn ein befristeter Mietvertrag durch Zeitablauf schon beendet ist und der ehemalige Mieter nicht auszieht. Er hat aber eben keinen „Titel“ mehr, diese Wohnung nutzen zu dürfen. Auch wenn ein Prekarium widerrufen wird oder die Lebensgemeinschaft, aufgrund derer eine Person in der Wohnung des ehemaligen Lebenspartners wohnt, aufgelöst wird, besteht kein Titel mehr, die Wohnung weiter zu nutzen.

Bei einer Räumungsklage findet im Unterschied zur Kündigung jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt, in dem der Vermieter das Vorliegen der Klagegründe beweisen muss. Den angesetzten Verhandlungstermin sollte der Beklagte aber auf jeden Fall wahrnehmen, da ansonsten ein „Versäumnungsurteil“ ergeht und der Räumungsklage damit stattgegeben wird.

## **Räumungsexekution**

Verliert der Mieter ein vom Vermieter angestrebtes Kündigungsverfahren, wird er dazu verurteilt, die Wohnung innerhalb einer im Urteil bestimmten Frist an den Vermieter zurückzustellen. Ebenso, wenn der Nutzer einer Wohnung eine Räumungsklage verliert.

Ein Mieter/Nutzer, der eine gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage verliert und zur Rückgabe/Räumung der Wohnung verurteilt wird, kann beim Gericht, welches das Urteil fällt, beantragen, dass ihm im Urteil die Räumungsfrist verlängert wird. Er muss dazu aber wichtige Gründe geltend machen (zB drohende Obdachlosigkeit) und dem Vermieter darf daraus kein unverhältnismäßiger Nachteil erwachsen.

Wird die Wohnung auch nicht innerhalb der im Urteil bestimmten Frist zurückgestellt, wird gegen den Mieter/Nutzer die Räumungsexekution („Delogierung“) mit Hilfe des Gerichts durchgeführt werden, wenn der Berechtigte dies bei Gericht beantragt. Eine eigenmächtige Räumung („Selbsthilfe“) durch den Berechtigten ist nicht gestattet.

# DIE RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

Mangels anderer Vereinbarung ist die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses „geräumt“ an den Vermieter zurückzustellen. Die Verpflichtung zur Räumung heißt Entfernung aller nicht mitvermieteten Sachen. Der Mieter hat also nicht nur seine eigenen Gebrauchsgegenstände und Möbel zu entfernen, sondern auch die jener Personen, die ihre Benützungsberechtigungen von ihm abgeleitet haben (Angehörige, Mitbewohner, Untermieter).

Vermehrt sind Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter zu beobachten, wenn es darum geht, **in welchem Zustand die Wohnung zurückgestellt werden muss.**

## Gesetzliche Regelung

Nach der prinzipiellen Regelung des § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen hat, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung.

Der Mieter hat also für die normale (übliche) Abnutzung des Bestandsgegenstandes durch seinen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Für die Nutzung der ihm überlassenen Wohnung zahlt der Mieter ja auch den Mietzins; damit sind alle üblichen Abnutzungsspuren, die durch einen Wohnungsgebrauch entstehen, abgegolten. Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung, die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen.

Nach der gesetzlichen Regelung haftet der Mieter also grundsätzlich nur für übermäßige Abnutzung und Missbrauch. Wird die Wohnung vom Mieter übermäßig abgenutzt zurückgegeben, haftet der Mieter für die Kosten der Beseitigung dieses Zustandes. Der Vermieter hat dann einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Mieter. Der Vermieter muss den Schaden beweisen sowie den Zusammenhang zwischen dem Schaden und der Nutzung durch den Mieter. Dieser Zusammenhang wird aber bereits dann angenommen, wenn die Entstehung des Schadens mit überwiegender Wahrscheinlichkeit auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen ist. Der Mieter muss sein mangelndes Verschulden am eingetretenen Schaden beweisen.

Prinzipiell handelt es sich bei diesem Schadenersatzanspruch des Vermieters nach § 1111 ABGB um einen Anspruch auf „Naturalrestitution“, der Mieter muss also den Schaden real beseitigen. Der Vermie-

ter kann jedoch einen Geldersatz verlangen, wenn sich der Mieter zur Naturalrestitution nicht bereit erklärt, oder diese nicht möglich ist.

Wichtig in dieser Frage ist auch, dass die allgemeinen Grundsätze des österreichischen Schadenersatzrechtes zur Anwendung kommen. Dies bedeutet etwa, dass sich die zum Schadenersatz berechnete Person durch den Schadenersatz nicht bereichern darf. Prinzipiell können die Reparaturkosten verlangt werden, jedoch nur bis zur Höhe des „gemeinen Wertes“ (Zeitwert) der Sache. Ist eine Reparatur nicht möglich, sondern muss beispielsweise ein neues Gerät angeschafft werden, darf der Vermieter dem Mieter nicht die vollen Neuanschaffungskosten weiterverrechnen.

### **BEISPIEL:**

Ein Mieter hat bei Mietbeginn vor 5 Jahren einen neuen E-Herd übernommen. Nun beendet er das Mietverhältnis und stellt die Wohnung mit einem – wegen eines vom Mieter verschuldeten Schadens – defekten E-Herd an die GBV zurück.

Wegen dieses Schadens zieht die GBV die Kosten eines neuen E-Herdes (€ 400,-) vom zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag ab, den sie so vermindert an den Mieter zurückzahlt. Dies ist unzulässig.

Wenn sich der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen verhalten hätte, hätte die GBV ja einen funktionierenden, aber 5 Jahre alten E-Herd zurückgestellt bekommen. Der Mieter hätte seiner Verpflichtung zur Rückstellung des E-Herdes im funktionstüchtigen Zustand auch dadurch nachkommen können, indem er einen gebrauchten, funktionstüchtigen E-Herd kauft und diesen der GBV übergibt. Die GBV hat aber – auf Kosten des Mieters – einen neuen E-Herd angeschafft und die vollen Kosten der Neuanschaffung dem Mieter weiterverrechnet. Damit ist sie aber bereichert. Hat ein 5 Jahre alter, funktionstüchtiger E-Herd nur einen Zeitwert von zB € 220,-, darf der Vermieter dem Mieter auch nur den Betrag von € 220,- (nur so hoch ist der Schaden der GBV) weiterverrechnen und vom Finanzierungsbeitrag (oder von der Kautions) abziehen.

### **Rechtsprechung** zur gewöhnlichen Abnutzung:

- Das Anbringen von Seifenhaltern und Handtuchhaltern im Bad, auch wenn deswegen die Fliesen angebohrt worden sind, geht nicht über die gewöhnliche Abnutzung hinaus. Der Vermieter konnte wegen der Löcher in den Fliesen vom Mieter keinen Rückbau dieser Veränderungen und keinen Schadenersatz wegen übermäßiger Abnutzung verlangen.
- Das Verkleben eines Teppichbodens auf den bei der Anmietung neuen Parkettboden durch den Mieter stellt kein übliches Maß der Abnutzung dar. Der Mieter hat daher bei Beendigung des Vertrages für die Kosten der Bodensanierung aufzukommen.
- Ein Kratzer in der Badewanne ist noch als gewöhnliche Abnutzung 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.
- Dem Vermieter steht auch bei einem durch ein schuldhaftes Verhalten des Mieters verursachten Schaden meist nur ein Teil der aufgewendeten Reparaturkosten (oder in manchen Fällen sogar nichts mehr) als Schadenersatzbetrag zu, weil **der dem österreichischen Schadenersatzrecht immanente Grundsatz „Abzug neu für alt“ zu beachten ist**. Dazu wurde etwa in einer Entscheidung des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien (41 R 275/04a) ausgesprochen: Der geschädigte Vermieter soll nicht weniger an Ersatz bekommen, als seinem Schaden entspricht, er soll aber durch die Ersatzleistung des Mieters nicht besser gestellt werden. **Wird eine gebrauchte Sache zerstört oder beschädigt und hat die neu hergestellte oder reparierte Sache eine längere Lebensdauer als die alte Sache zum Zeitpunkt der Beschädigung an Restlebensdauer gehabt hätte, ist nur ein aliquoter Ersatz zu leisten. Dieser Ersatz richtet sich nach dem Verhältnis der Restlebensdauer der alten Sache zur Lebensdauer der neu hergestellten Sache.** Bemessungsgrundlage sind die Neuherstellungs- bzw Reparaturkosten, weil der Schaden im Erfordernis der Neuanschaffung bzw Reparatur besteht. Dem Umstand, dass die beschädigte Sache nicht mehr neu war, wird durch die Aliquotierung Rechnung getragen. Im konkreten Fall (die Mieterin hatte im Jahr 1991 eine im Jahr 1980 errichtete Genossenschaftswohnung angemietet, im Jahr 2002 gab sie die Wohnung zurück; bei der Rückgabe wurden an diver-

sen Bestandteilen der Wohnung Schäden bzw. Mängel festgestellt; diese wurden von der Genossenschaft behoben und sie verrechnete der Mieterin die vollen Reparatur- bzw. Neuherstellungskosten in der Höhe von ca € 4.000,-) sprach das Gericht aus, dass die Mieterin zwar für eine übermäßige Abnutzung einzustehen hat, aber die Berechnung des Schadenersatzanspruches durch die Genossenschaft unrichtig ist. Es müsse beachtet werden, dass die beschädigten bzw. übermäßig abgenutzten Wohnungsbestandteile (Malerei, Bodenbeläge, Waschbecken, Türen) allesamt bereits mehr als 20 Jahre alt waren, der Anspruch der Genossenschaft war insgesamt nur mit ca € 1.300,- berechtigt. Zu den einzelnen Schäden führte das Gericht aus:

- Die Erneuerung der Malerei im Vorzimmer wegen unterschiedlich gefärbter Wände ist nicht zu ersetzen, da die Malerei nach einer 22-jährigen Nutzungsdauer ohnedies zu erneuern wäre.
  - Bei einem beschädigten Kunststoffbodenbelag kann höchstens eine 15-jährige Nutzungsdauer angenommen werden, sodass auch dessen Erneuerung nicht von der Mieterin zu tragen ist.
  - Kosten für das Ersetzen fehlender Parketteile sind von der Mieterin mit dem vollen Betrag zu ersetzen. Da der Boden auch sehr tiefe Kratzer aufwies, musste er dreimal geschliffen werden. Diese Kosten sind von der Mieterin allerdings nur zu einem Drittel zu ersetzen, da in Abständen von 20 Jahren so wieso ein zweimaliges Schleifen und Versiegeln erfolgen muss.
  - Bei Steckdosen, Waschbecken und Innentüren ist eine Nutzungsdauer von 30 Jahren anzunehmen, die Mieterin hatte daher nur ein Drittel der Kosten für die jeweilige Erneuerung zu ersetzen.
- Zum Ausmalen in anderen Farben gibt es eine Entscheidung des Landesgerichts Wien (LGZ Wien, 39 R 280/08b), wonach die Wandfarben grün und ocker durchaus dem Ortsgebrauch und der Verkehrsüblichkeit entsprechen. Der Mieter hatte bei Mietbeginn einige der Räume der ihm weiß ausgemalt übergebenen Wohnung mit den erwähnten Farben ausgemalt und die Wohnung dann so zurückgestellt. Der Vermieter behielt die Kautions mit der Begründung ein, dass die geänderten Wandfarben eine Beschädigung bzw. übermäßige Abnutzung darstellen würden. Das Gericht sah dies nicht so: „Entgegen der Meinung des Ver-

mieters kann durch diese Farbwahl (grün und ocker) nicht eine ungewöhnliche Abnutzung der Wände bewirkt sein. Die Wände waren nach Rückstellung der Wohnung im Vergleich zur Übergabe in einem gleichwertigen Zustand.“ Der Vermieter musste dem Mieter die komplette Kautionszahlung zurückzahlen.

- Je typischer bestimmte Veränderungen nach der Verkehrsauffassung mit dem Gebrauch eines Mietgegenstands verbunden sind, desto eher sind sie vom Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Schadenersatzanspruch hinzunehmen. So ist etwa die Montage von Küchenkästchen, Karniesen und Regalen als verkehrsüblich zu bezeichnen. Die zurückgelassenen Bohrlöcher nach pflichtgemäßer Entfernung der Einrichtungsgegenstände sind als normale Abnutzung zu werten. Die Montage solcher Einrichtungsgegenstände und ihre Demontage sind typisch für jede Anmietung einer Wohnung; daraus ergibt sich eine Einschränkung der Wiederherstellungspflicht des Mieters, weshalb der Vermieter wegen des Vorhandenseins solcher Bohrlöcher keinen Schadenersatz verlangen kann.

### **Vertragliche Vereinbarung**

Eine vertragliche Vereinbarung in einem Mietvertragsformular, wonach der Mieter den Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzustellen hat, wie er ihn angemietet hat, ist – so der Oberste Gerichtshof – unwirksam. Dies würde nämlich bedeuten, dass der Mieter den Mietgegenstand praktisch gar nicht bewohnen hätte dürfen bzw alle Spuren, die mit dem üblichen Gebrauch der Wohnung zusammenhängen, beseitigen müsste.

Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, die Wohnung neu ausgemalt zurückzustellen; nach der überwiegenden Meinung von Rechtsexperten kann eine solche Verpflichtung dem Mieter auch nicht vertraglich – jedenfalls nicht in einem Mietvertragsformular – auferlegt werden.

Nach einem aktuellen Urteil des Obersten Gerichtshofes (6 Ob 104/09a) ist eine solche Vereinbarung, dass der Mieter die Wohnung beim Auszug ausmalen muss, tatsächlich unwirksam, wenn sie in einem vom Vermieter stammenden Vertragsformular getroffen wurde und es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt.

„Formular“ ist dabei nicht streng zu verstehen, es geht dabei um „vorformulierte Vertragsbedingungen“, die vom Vermieter stammen. Also auch dann, wenn ein Mietvertrag aus - von Seite des Vermie-

ters stammenden – Textbausteinen zusammengestellt wird, ist eine darin enthaltene Ausmalverpflichtung des Mieters rechtsunwirksam. Das ist damit zu begründen, dass einem Vertragspartner (dem Mieter) Vertragsbestimmungen, die ihn benachteiligen, nicht einfach so aufgedrängt werden dürfen. In der Praxis findet beim Abschluss von Mietverträgen ein solches „Aufdrängen“ aber ständig statt; in der Regel hat der Mieter keine Wahl, er muss die vom Vermieter diktieren (vorformulierten) Vertragsbedingungen akzeptieren, oder er bekommt die Wohnung nicht vermietet.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass nach der neuesten Rechtsprechung eine vertragliche Verpflichtung des Mieters zur Rückstellung der Mietwohnung in neu ausgemaltem Zustand in der Regel unwirksam ist. Sachlich gerechtfertigt und wirksam wäre eine solche Verpflichtung aber etwa dann, wenn der Vermieter dazu auch gleich erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen.

## INVESTITIONSERSATZ FÜR DEN MIETER BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Wenn ein Mieter einer Genossenschaftswohnung während seines Mietverhältnisses die Wohnung wesentlich verbessert, hat er dafür gemäß § 20 Abs 5 WGG am Ende seines Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch gegenüber der GBV, wenn die Investitionen

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

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend aber nur folgende Aufwendungen:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, einer Heizung oder Sanitäranlage (Bad, Dusche, WC) in normaler und technisch zeitgemäßer Ausstattung (also nicht technisch veraltete Installationen oder „goldene Armaturen“);
- die komplette Erneuerung eines schadhafte Fußbodens (also nicht die Erneuerung eines nicht schadhafte Fußbodens oder die bloße Ausbesserung des Fußbodens; auch nicht das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens);
- andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere öffentlich förderbare Investitionen (dazu gehören etwa Wärmedämmungsmaßnahmen, Isolierfenster, Schallschutzfenster);
- die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhafte gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.

**Kein Ersatzanspruch** des Mieters gegenüber der GBV besteht für andere Investitionen in die Wohnung, also zB für Einbauschränke oder eine Einbauküche.

Deshalb ermöglichen manche Gemeinnützigen Bauvereinigungen, dass sich der ausziehende Mieter mit dem neuen Mieter in Verbindung setzt. Mit ihm kann dann abgeklärt werden, ob dieser bereit ist, für die vorhandenen Einrichtungen einen Ersatz zu leisten. Wesentlich ist aber, dass der neue Mieter dazu nicht verpflichtet ist. Umgekehrt ist aber auch der bisherige Mieter berechtigt, alle Investitionen,

die nicht fix und dauerhaft mit der Wohnung verbunden sind, abzumontieren und zu entfernen.

Ein Investitionsersatzanspruch des Mieters gegenüber der GBV muss **rechtzeitig geltend gemacht** werden:

- bei der einvernehmlichen Beendigung des Mietvertrages spätestens 14 Tage nach Abschluss der Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung;
- bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Gemeinnützige Bauvereinigung;
- bei der Kündigung oder Räumungsklage durch die GBV binnen 2 Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Räumungsurteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei der Zurückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

**TIPP:**

Die Einhaltung dieser Fristen ist besonders wichtig; wird dagegen verstoßen, verfällt der Ersatzanspruch! Um die Fristen einzuhalten, muss die Anzeige des Ersatzanspruches binnen der genannten Fristen beim Vermieter einlangen! Ein Absenden innerhalb der Frist (etwa am letzten Tag) reicht daher nicht immer aus! Der Ersatzanspruch muss außerdem unbedingt schriftlich geltend gemacht werden, die Höhe des begehrten Betrages ist unbedingt anzugeben!

Bei Investitionen, die ab dem 1. 3. 1991 vorgenommen wurden, müssen außerdem **gleichzeitig Rechnungen vorgelegt** werden. Für Investitionen, die vor dem 1. 3. 1991 durchgeführt wurden, ist die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung (ausgenommen bei geförderten Investitionen: da müssen auch dann Rechnungen vorgelegt werden, wenn die Arbeiten vor dem 1. 3. 1991 erfolgten).

Hat der Vermieter berechtigterweise die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten verweigert oder die Zustimmung zulässigerweise an die Bedingung geknüpft, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird (vergleiche dazu die Ausführungen im Kapitel „Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung“), besteht der Ersatzanspruch grundsätzlich nicht.

Wurde dem Vermieter eine wesentliche Veränderung der Wohnung zwar nicht angezeigt, aber hätte der Vermieter bei korrekter Anzeige sowieso der Veränderung der Wohnung zustimmen müssen und diese Zustimmung auch nicht an die Bedingung knüpfen dürfen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, kann der Ersatzanspruch trotzdem geltend gemacht und durchgesetzt werden.

Wenn der Mieter seinen **Investitionsersatzanspruch zwar rechtzeitig, aber formal oder inhaltlich mangelhaft** anzeigt, ist sein Anspruch nicht verloren. Ein solcher Mangel liegt zB dann vor, wenn der Mieter die Rechnungen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder seine Ansprüche nicht ausdrücklich beziffert oder etwa den Anspruch nur mündlich geltend gemacht hat.

**Die GBV ist solchen Fällen verpflichtet, den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern.** Die GBV ist dabei verpflichtet, dem Mieter den Mangel zu benennen, um ihm Gelegenheit zu geben, eine ordnungsgemäße vollständige Anzeige des Investitionsersatzanspruches nachzuholen. Der Verlust des Investitionsersatzanspruches tritt nur dann ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt.

#### **Die Höhe des Ersatzanspruches errechnet sich folgendermaßen:**

Auszugehen ist immer vom tatsächlich aufgewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Durchführung der Arbeiten.

a) Bei Investitionen, die vor dem 1. 3. 1991 ohne Förderungsmittel durchgeführt wurden, beträgt die jährliche Abschreibung grundsätzlich 5% (1/20 der aufgewendeten Kosten pro Jahr). Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung aber jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. (Bei einer Investition, die zB mit einem Wohnungsverbesserungskredit – Laufzeit 10 Jahre – finanziert wurde, beträgt die jährliche Abschreibung 10% pro Jahr.)

b) Bei Arbeiten, die ab dem 1. 3. 1991 durchgeführt wurden:

- Für Aufwendungen zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizung oder Sanitärinstalltionen bzw zur gänzlichen Fußbodenerneuerung beträgt die jährliche Abschreibung 10%.

### BEISPIEL:

Anfang Mai 2007 wird eine Etagenheizung ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln installiert. Die Kosten betragen € 6.000,- zuzüglich 20% Mehrwertsteuer, also gesamt € 7.200,-. Das Mietverhältnis wird vom Mieter mit Kündigung vom 15. 6. 2011 unter Einhaltung der einmonatigen Kündigungsfrist per 31. 7. 2011 gerichtlich aufgekündigt. Noch vor der Kündigung, nämlich am 10. 6. 2011 schickt der Mieter an die Vermieter einen eingeschriebenen Brief, in dem er mitteilt, dass er für die Gasetagenheizung einen Investitionersatzanspruch von € 4.320,- geltend macht. Der Mieter hat richtig gerechnet, nämlich: € 7.200,- minus € 2.880,- (€ 7.200,- mal 1/10 mal 4 Jahre) ergibt € 4.320,-.

- Für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen oder bei sonstigen wesentlichen Verbesserungen, zB Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern, beträgt die Abschreibung 5% pro Jahr.
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Die **Abschreibung ist aber nie höher als 10% pro Jahr**. Bei einer Investition, die zB mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von nur 5 Jahren finanziert wurde, beträgt die Abschreibung nicht 20% sondern jedenfalls nur 10% pro Jahr.

### Auszahlung des Investitionersatzes

Wird der Ersatzanspruch korrekt geltend gemacht und besteht er auch zu Recht, ist die GBV verpflichtet, den Investitionersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses und Zurückstellung der Wohnung zu bezahlen.

### **Investitionsersatz für Investitionen des Vormieters, die man selbst abgelöst hat?**

Prinzipiell stand bis 1. 3. 1997 einem Mieter gegenüber dem Vermieter der Investitionsersatzanspruch nur für eigene Investitionen zu.

Es kommt aber öfter vor, dass eine GBV einem ausziehenden Mieter, der ersatzfähige Investitionen getätigt hat, die Investitionen nicht bezahlt, sondern dass der ausziehende Mieter den Investitionsersatz gleich direkt mit dem neuen Mieter verrechnet.

In diesen Fällen konnte nach früherer Rechtslage der neue Mieter, wenn er auszog, keinen Investitionsersatz geltend machen; er hatte ja die Investitionen nicht selbst durchgeführt sondern „nur“ seinem Vormieter abgelöst.

Seit 1. 3. 1997 hat aber auch ein Mieter, der seinerseits einen Investitionskostenersatz an den Vermieter geleistet hat, Anspruch auf einen Investitionskostenersatz in der Höhe der bei seinem Auszug noch verbleibenden Abschreibung. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen vom Vermieter übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist ja schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

In solchen Fällen muss man auch zwischen Investitionsersatz nach § 20 Abs 5 WGG und einer sonstigen Ablöse unterscheiden.

#### **BEISPIEL:**

Der Mieter A hat per 1. 11. 2000 eine Genossenschaftswohnung angemietet. Im Juni 2001 lässt er eine neue Gasetagenheizung einbauen (Kosten € 8.000,-). Mit 1. Mai 2005 zieht er aus, ihm wird von der GBV ein Vorschlagsrecht für den nachfolgenden Mieter eingeräumt. Der Mieter A verrechnet dem nachfolgenden Mieter B insgesamt € 20.000,- „Ablöse“ für die Gasetagenheizung, aber auch für die Einbauküche und diverse Möbel und übergibt ihm diesbezügliche Rechnungen. Wenn der Mieter B zum Beispiel im September 2008 auszieht, kann er von der GBV nur € 2.400,- (30% Investitionskostenersatz, berechnet ausgehend von € 8.000,-, den im Jahr 2001 aufgewendeten Kosten der Gasetagenheizung) verlangen.

### **Aus der Rechtsprechung:**

- Die Erneuerung eines Gasherdes bzw die Ersetzung des infolge gewöhnlicher Abnutzung unbrauchbar gewordenen Inventars begründet keinen Ersatzanspruch gemäß § 20 Abs 5 WGG.
- Ebenso begründet das Aufbringen einer besonderen Art eines Bodenbelages keinen Ersatzanspruch; insofern würde etwa das Verlegen eines Parkettbodens durch den Mieter von der GBV nicht nach § 20 Abs 5 WGG abzugelten sein.
- Wenn aber der Austausch eines defekten Gerätes zusätzliche Verbesserungen mit sich bringt (zB Austausch eines Fünf-Liter-Durchlauferhitzers gegen einen Zehn-Liter-Durchlauferhitzer mit erhöhter Sicherheit), besteht bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Investitionersatzanspruch.

Wenn die komplizierten Bedingungen im Sinn des § 20 Abs 5 WGG nicht erfüllt sind kann der Mieter auch versuchen, Investitionersatzansprüche nach dem ABGB geltend zu machen.

### **Investitionersatzanspruch nach § 1097 ABGB**

Der Mieter kann die von ihm getätigten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen binnen sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes gemäß § 1097 ABGB geltend machen.

Die Durchsetzung von Ansprüchen nach § 1097 ABGB ist allerdings nicht im Schlichtungsstellen- bzw außerstreitigen Gerichtsverfahren möglich, sondern muss bei Gericht im streitigen Verfahren mittels Klage geltend gemacht werden.

a) **Notwendige Aufwendungen** kann man als Mieter auch schon während der Mietzeit geltend machen. Trifft die GBV etwa die Erhaltungspflicht – zB hinsichtlich eines Wasserrohrbruches oder der schadhafte Fenster – und weigert sie sich die entsprechenden Reparaturmaßnahmen durchzuführen, wird in der Regel der Mieter, der unter diesem Schaden leidet, die Reparatur selbst beauftragen und bezahlen.

Der volle(!) so aufgewendete Betrag (notwendiger Aufwand) kann vom Mieter gegen die GBV sofort nach Bezahlung geltend gemacht werden, spätestens aber sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes.

b) Für **nützliche Aufwendungen** (Verbesserungsarbeiten) kann der Mieter von der GBV erst bei Beendigung des Mietverhältnisses (spätestens sechs Monaten ab Rückstellung des Mietgegenstandes) ohne die strengen Voraussetzungen, die in § 20 Abs 5 WGG genannt sind, **Ersatz** begehren. Dies aber **nur dann, wenn die nützlichen Aufwendungen** nicht nur objektiv von Nutzen sind, sondern **dem Vermieter auch subjektiv nützen**.

Wenn etwa der ausziehende Mieter statt des Standardteppichbodens einen Parkettboden verlegt oder im mitvermieteten Garten ein Biotop angelegt hat, würde dies der vermietenden GBV nur dann subjektiv nützen, wenn sie dafür einen höheren Mietzins verlangen kann. Dies ist ihr aber verboten, da sie bei der Mietzinsberechnung in der Regel nur die Herstellungskosten (Bau- und Grundkosten) des Hauses zu Grunde legen darf. Für eine Wohnung mit einer vom früheren Mieter hergestellten Sonderausstattung darf sie keinen höheren Mietzins verlangen, als für die gleiche Wohnung ohne diese Merkmale. Daher wird ein Mieter für derartige nützliche Investitionen auch nach § 1097 ABGB keinen Investitionsersatz erhalten können.

### **Vertraglicher Ausschluss des § 1097 ABGB**

Ein Verzicht des Mieters auf den Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB ist allerdings in einem individuellen Mietvertrag grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig. In der Praxis wird in Mietverträgen sogar sehr häufig vereinbart, dass der Mieter auf jeglichen ihm nach dem Gesetz zustehenden Aufwendersatz verzichtet.

Solche Vereinbarungen schließen den Anspruch des Mieters auf Aufwendersatz gemäß § 20 Abs 5 WGG nicht aus, wohl aber die darüber hinausgehenden Ansprüche für seine nützlichen Aufwendungen.

Hinsichtlich des Ersatzes von notwendigen Aufwendungen ist ein vertraglicher Verzicht allerdings nur insoweit zulässig, als auch die Erhaltungsverpflichtung des Vermieters vertraglich abbedungen werden kann.

**BEISPIEL:**

Im Mietvertrag über eine Genossenschaftswohnung ist vereinbart, dass der Mieter auf alle Ansprüche im Sinn des § 1097 ABGB verzichtet. Während des Mietdauer kommt es zu einem Schaden an den Fenstern, deren Erhaltung gemäß § 14a WGG zwingend dem Vermieter obliegt. Der Mieter zeigt die Schäden dem Vermieter an, dieser weigert sich jedoch eine Reparatur durchzuführen. Daraufhin lässt der Mieter die Fenster aus eigenem reparieren und wendet dafür einen Betrag von € 1.780,- auf. Trotz des vertraglichen Ausschlusses eines Anspruches nach § 1097 ABGB kann der Mieter nun diesen Betrag vom Vermieter einklagen. Der Mieter hat ja notwendige Aufwendungen gemacht und eine Arbeit erledigen lassen, zu der zwingend der Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Der im Mietvertrag enthaltene Verzicht auf den Aufwandsersatzanspruch nach § 1097 ABGB ist in diesem Fall nicht wirksam.

## RÜCKZAHLUNG DES FINANZIERUNGSBEITRAGS

Im Kapitel über die Kosten bei Beginn des Mietverhältnisses wurde beschrieben, dass Mieter oder Nutzungsberechtigte vor oder bei der Anmietung von Genossenschaftswohnungen oft einen Finanzierungsbeitrag (einen Beitrag zur Finanzierung der Baukosten des Gebäudes und oft auch der Grundkosten) zu leisten haben.

Der Finanzierungsbeitrag ist aber nicht für immer aus dem Vermögen des Mieters verschwunden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Finanzierungsbeitrag von der GBV unter Berücksichtigung der „**Verwohung**“ wieder zurückzuzahlen.

Davon gibt es zwei Ausnahmen: Bei Gebäuden, bei denen die baubehördliche Benützungsbewilligung vor dem 1. 1. 1955 erteilt wurde, müssen geleistete Finanzierungsbeiträge von der GBV nicht zurückgezahlt werden. Die zweite Ausnahme ergibt sich aufgrund der für den Bereich der Finanzierungsbeiträge festgelegten Abschreibungsdauer von 100 Jahren: Sind seit der baubehördlichen Benützungsbewilligung oder dem erstmaligen Bezug des Gebäudes mehr als 100 Jahre vergangen, gelten die Finanzierungsbeiträge als abgeschrieben („verwohnt“). Dann muss die GBV ebenfalls nichts mehr zurückzahlen.

### Höhe der Rückzahlung

Die GBV muss nicht den gleichen Betrag zurückzahlen, den der Mieter geleistet hat. Wie der zurückzuzahlende Betrag errechnet wird und wann welche Teilbeträge zurückzuzahlen sind, ist im WGG genau geregelt:

Bis zum Jahr 2000 sah das Gesetz vor, dass der Finanzierungsbeitrag um 2 Prozent abzuwerten war und danach (unter gewissen Bedingungen) mit dem Verbraucherpreisindex (Inflationsrate) aufgewertet wurde.

Das nun geltende Recht sieht vor, dass der **Finanzierungsbeitrag um 1 Prozent pro Jahr abgewertet** wird, ohne weitere Aufwertung. Diese Abschreibung wird ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung gerechnet, bei allfällig früherem erstmaligen Beziehen der Baulichkeit ab dem Datum des Erstbezuges.

Der Rückzahlungsbetrag ist binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes an den ausscheidenden Mieter auszuführen. Von

einem Nachfolgem Mieter darf dann der Betrag verlangt werden, den der Ausziehende zurückbezahlt erhalten hat.

**BEISPIEL:**

Erstbezug am 1. 1. 2002 durch den Mieter A; dieser leistet einen Finanzierungsbeitrag von € 23.822,-; er zieht am 31. 8. 2005 aus. Der ursprünglich geleistete Finanzierungsbeitrag wird über 44 Monate (Nutzungsdauer) abgeschrieben:  $1\% \times 44 : 12 = 3,67\%$ . Mieter A erhält € 23.822,- minus 3,67% dieses Betrages, also € 22.947,73 zurück.

Mieter B zieht am 1. 9. 2005 in diese Wohnung ein, er leistet einen Finanzierungsbeitrag von € 22.947,73. Mieter B zieht am 31. 12. 2011 aus. Der ursprünglich geleistete Finanzierungsbeitrag wird nun über 120 Monate (gesamte Nutzungsdauer seit Erstbezug) abgeschrieben:  $1\% \times 120 : 12 = 10\%$ . Mieter B erhält € 23.822,- minus 10% dieses Betrages, also € 21.439,80 zurück.

Diese neue Regelung gilt jedenfalls für alle ab dem 1. 7. 2000 erstmalig bezogenen Baulichkeiten.

Für die vor dem 1. 7. 2000 erstmalig bezogenen Baulichkeiten gilt eine Sonderregelung, es sind zwei Rechenschritte erforderlich:

a) Per 31. 12. 2000 ist eine Art „Zwischenbilanz“ gemäß der alten Rechtslage zu erstellen. Dabei wird unabhängig vom Weiterbestehen des Mietverhältnisses seine Auflösung zum 31. 12. 2000 angenommen und ein fiktiver Rückzahlungsanspruch nach der alten Rechtslage ermittelt: Der ursprüngliche, beim Erstbezug zu leistende Finanzierungsbeitrag ist um 2% pro Jahr abzuschreiben und dann mit dem Verbraucherpreisindex (um die Inflationsrate) aufzuwerten.

b) Der so zum Stichtag 31. 12. 2000 errechnete Betrag wird ab dem 1. 1. 2001 entsprechend der nun geltenden Abschreibungsregel um 1% pro Jahr bis zur tatsächlichen Auflösung des Mietverhältnisses vermindert.

### BEISPIEL:

Erstbezugsdatum 1. 5. 1983 (Verbraucherpreisindex: 138,7), tatsächliche Auflösung des Mietverhältnisses zum 30. 6. 2005

#### a) Berechnung zum 31.12.2000 nach alter Rechtslage:

Zweitletzter Monat vor (fiktiver) Auflösung des Mietverhältnisses ist Oktober 2000 (Verbraucherpreisindex: 215,5)

geleisteter Finanzierungsbeitrag (1983), umgerechnet	€ 18.330,-
Abschreibung mit 2% für 212 Monate (bis Dez 2000) $(212:12) \times 0,02 \times € 18.330,-$	- € 6.476,60
fiktiver Rückzahlungsbetrag (Dez 2000) ohne Aufwertung	€ 11.853,40

Aufwertung mit dem Verbraucherpreisindex:  
 $215,5 : 138,7 = 1,5537$  (gerundet)  $\times 100 = 155,37$   
 $- 100 = 55,37\%$ ;

Aufwertung: $11.853,40 \times 55,37\%$	+ € 6.563,22
fiktiver Rückzahlungsbetrag (Dez 2000) inkl. Aufwertung	€ 18.416,62

#### b) Abschreibung (jährlich 1%) des so errechneten Betrages ab 1/2001:

zum 30.6.2005 (54 Monate nach dem 31.12.2000):

minus $18.416,62 \times 1\% \times 54 : 12 =$	- € 828,75
Rückzahlungsanspruch (Juni 2005)	€ 17.587,87

In der Praxis werden vom so errechneten Finanzierungsbeitrag manchmal noch verschiedene Beträge abgerechnet, zB Schadenersatzforderungen der GBV gegenüber dem Mieter oder Mietzinsrückstände.

**HINWEIS:**

Der Rechtsanspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages umfasst nur den am Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Grund- und Baukostenbeitrag, nicht aber auch die von der GBV an den Kreditgeber bezahlten Annuitäten. Diese sind ja Bestandteile des laufenden Mietzinses.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit, die Höhe des rückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht überprüfen und die korrekte Höhe feststellen zu lassen.

Die dargelegten Berechnungsregeln zur Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gelten nicht, wenn ein bereits abgeschlossener Miet- oder Vorvertrag noch vor Baubeginn wieder aufgelöst wird. In diesem Fall muss die GBV den gesamten bezahlten Betrag zurückzahlen, verzinst mit dem Zinssatz, den sie selber für ihre Eigenmittel verlangen darf, das sind derzeit 3,5%.

Für den Fall, dass der bereits abgeschlossene Miet- oder Vorvertrag nach Baubeginn aber vor dem Bezug der Wohnung wieder aufgelöst wird, gibt es keine ausdrückliche Regel für die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages. Am naheliegendsten ist daher, dass genau der Betrag (ohne Abwertung oder Verzinsung) zurückgezahlt wird, der bezahlt wurde.

# RECHTSDURCHSETZUNG IN MIETRECHTLICHEN ANGELEGENHEITEN

## Das Außerstreitverfahren

Das Mietrecht – sowohl das MRG als auch das WGG – ist Teil des Zivilrechts. Grundsätzlich ist es daher Sache der Zivilgerichte, über mietrechtliche Streitigkeiten zu entscheiden. Allerdings gelten für einige Verfahren über mietrechtliche Ansprüche nach dem MRG und WGG Besonderheiten.

Im Unterschied zu den üblichen Prozessen (zB wegen Schadenersatz wegen Vertragsverletzung) handelt es sich bei den meisten mietrechtlichen Streitigkeiten nämlich nicht um einen „normalen“ Zivilprozess („streitiges Verfahren“) sondern um ein sogenanntes **Außerstreitverfahren**.

Die Rechtssache ist mit „Antrag“ (nicht mit „Klage“) beim Bezirksgericht (1. Instanz) anhängig zu machen. Die Prozessparteien werden „Antragsteller“ und „Antragsgegner“ genannt, nicht „Kläger“ und „Beklagter“. Die Gerichtsentscheidungen sind keine Urteile sondern „Sachbeschlüsse“; die unterlegene Verfahrenspartei kann gegen einen Sachbeschluss das Rechtsmittel „Rekurs“ an das zuständige Landesgericht (2. Instanz) ergreifen. Gegen einen Sachbeschluss der 2. Instanz ist in manchen Fällen auch noch der „Revisionsrekurs“ an den Obersten Gerichtshof (3. Instanz) möglich.

Jeder Mieter kann einen Antrag beim Bezirksgericht selbst stellen (einbringen).

### **TIPP:**

Auch wenn kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Der Mieter kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB einen anderen Mieter oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein Anwaltszwang.

Es ist aber zu empfehlen, sich in mietrechtlichen Verfahren eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei

aber nicht nur von Rechtsanwälten oder Notaren, sondern auch von einer der **Mietorganisationen** (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

Seit dem 1.1.2005 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren in der dritten Instanz (beim Obersten Gerichtshof) ein Vertretungszwang gesetzlich vorgesehen. Beim Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof muss man sich durch einen Anwalt, Notar oder einen „Interessenvertreter“ vertreten lassen. Als Interessenvertreter gelten Angestellte oder Funktionäre von Vermieter- oder Mietorganisationen; diese dürfen also in allen Instanzen vertreten.

### **Kosten des Verfahrens**

Die **Verfahrenskosten** einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien „**nach Billigkeit zu tragen**“ (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten (Kosten der Antragstellung von derzeit € 60,-; Kosten eines eventuell im Verfahren beigezogenen Sachverständigen) endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Praktische Erfahrungen, wie die Gerichte mit diesen Vorgaben umgehen, fehlen noch (diese Regelung gilt erst seit 1.1.2005).

Es ist aber wohl davon auszugehen, dass das Gericht die Gerichtskosten und die Vertretungskosten primär derjenigen Verfahrenspartei

tei zur Zahlung auftragen wird, die das Verfahren verliert. Wenn man also ein mietrechtliches Außerstreitverfahren verliert, wird man in der Regel nicht nur die Kosten des eigenen Rechtsvertreters zu bezahlen haben, sondern auch die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters.

### **Schlichtungsstellen**

Im Prinzip sind zwar die Gerichte für das außerstreitige Mietrechtsverfahren zuständig, jedoch gibt es noch eine Besonderheit, die „Schlichtungsstellen“.

Dies sind Verwaltungsbehörden, die in einigen Gemeinden (Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck, Klagenfurt, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, St. Pölten, Stockerau, Neunkirchen) eingerichtet sind und für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtsangelegenheiten zuständig sind. In den Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind **Anträge in den meisten Mietrechtssachen (MRG, WGG) zuerst dort einzubringen**, in den anderen Gemeinden gleich beim Bezirksgericht.

Ist man mit der Entscheidung einer Schlichtungsstelle nicht einverstanden, oder wenn das Verfahren dort bereits länger als drei Monate dauert und man nicht auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle warten möchte, kann man das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

### **Außerstreitige Angelegenheiten im Mietrecht**

Im wesentlichen sind folgende Angelegenheiten des MRG und WGG ins Außerstreitverfahren verwiesen:

- Durchsetzung der Erhaltungs- oder Verbesserungspflichten der GBV
- Durchsetzung der Änderungsrechte des Mieters
- Durchsetzung der Duldungspflichten des Mieters
- Feststellung der Höhe des Investitionersatzes
- Überprüfung des vereinbarten Entgelts/Mietzinses hinsichtlich seiner gesetzlichen (Un-)Zulässigkeit
- Durchsetzung der Abrechnungspflichten des Vermieters
- Überprüfung der verrechneten Betriebskosten hinsichtlich der gesetzlichen Zulässigkeit
- Feststellung des Betriebskostenschlüssels

- Rückzahlung von verbotenen Leistungen (Ablösen) und Entgelten
- Überprüfung des Fixpreises bei der nachträglichen Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum.

Zusammenfassend kann also gesagt werden: Viele der im MRG und WGG ausdrücklich genannten Angelegenheiten sind im Außerstreitverfahren abzuhandeln. Ist die Anspruchs- oder Rechtsgrundlage für eine Streitigkeit aber im ABGB zu finden, ist ein normaler Zivilprozess (streitiges Verfahren) zu führen, wie zB bei Klagen auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB) oder Klagen auf Rückzahlung einer Kautions.

# ANHANG

## Zentrale Schlichtungsstelle in Mietsachen in Wien (MA 50)

(Parteienverkehr Montag und Mittwoch von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr,  
Donnerstag von 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr)  
Muthgasse 62, 1190 Wien

## Beratungsstellen und Mieterorganisationen

**Wohnservice Wien – Mieterhilfetelefon**  
Tel 4000/8000  
Montag bis Freitag, 8.00 bis 20.00 Uhr

**Verein für Konsumenteninformation (VKI)**  
1060 Wien, Mariahilfer Straße 81,  
Telefon: 588 77-0  
Persönliche Beratung nur nach telefonischer  
Vorankündigung (Kosten: € 10).  
Telefonische Beratung in Wohnrechts-  
angelegenheiten:  
Montag bis Freitag, 9.00 bis 15.00 Uhr,  
unter der Mehrwertnummer 0 900 940 024  
(Gebühr: € 0,91 bis 1,09 pro Minute)

**Mietervereinigung Österreich**  
1010 Wien, Reichsratsstraße 15,  
Telefon: 401 85-0  
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag 8.30 bis 17.00 Uhr,  
Freitag 8.30 bis 14.00 Uhr  
Beratung nur nach vorheriger  
**Terminvereinbarung**

**Österreichischer Mieter- und  
Wohnungseigentüverbund**  
1010 Wien, Biberstraße 7, Telefon: 512 53 60  
Montag bis Donnerstag, 14.00 bis 17.00 Uhr

**Österreichische Mieterinteressens-  
gemeinschaft (MIG)**  
1100 Wien, Antonsplatz 22, Telefon: 602 25 31  
Montag und Mittwoch 15.00 bis 18.30 Uhr  
1020 Wien, Taborstraße 44,  
Telefon: 216 16 93  
Dienstag und Donnerstag, 15.00 bis 18.30 Uhr

**Mieterschutzverband**  
1020 Wien, Praterstraße 25/9 a,  
Telefon: 214 94 64  
Mittwoch 15.00 bis 18.00 Uhr  
1070 Wien, Döblergasse 2,  
Telefon: 523 23 15-0  
Dienstag und Donnerstag, 14.00 bis 17.00 Uhr

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhält man auch bei den **Bezirksgerichten** am „Amtstag“. Dies ist (meist) ein (Halb-)Tag in der Woche, an dem Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.

## Gemeinnützige Bauvereinigungen mit Sitz in Wien

**GESIBA** Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien, Tel.: 534 77 0

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
**Wohnpark Alt-Erlaa**  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien, Tel.: 53 4 77 0

**Wiener Stadterneuerungsgesellschaft,**  
Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H.  
Eßlinggasse 8-10, 1010 Wien,  
Tel.: 53 4 77 0

**GSWB,** Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Margareten Gürtel 36-40, 1050 Wien,  
Tel.: 54 608 0

**WBG Wohnen und Bauen**  
Gesellschaft mbH Wien  
Margareten Gürtel 36-40, 1050 Wien,  
Tel.: 54 608 0

**GEWOG** Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.  
Bennplatz 3, 1080 Wien, Tel.: 401 09 0

**Wohnbauvereinigung für Privatangestellte**  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.  
Werdertorgasse 9, 1010 Wien, Tel.: 533 34 14,  
533 81 38

**Schwarzatal** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH  
Seilerstätte 17, 4.Stock, 1010 Wien,  
Tel.: 512 12 73

**EBG** Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Josefstädter Straße 81-83, 1080 Wien,  
Tel.: 406 16 04

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft **Siedlungs-Union**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Straßmeyergasse 70, 1222 Wien,  
Tel.: 203 12 46

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft **Altmansdorf und Hetzendorf**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Strohberggasse 18-20, 1120 Wien,  
Tel.: 804 65 44

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft **Neues Leben**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Troststraße 108, 1100 Wien, Tel 604 26 35 0

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft **Wien-Süd**, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Untere Aquäduktgasse 7, 1235 Wien,  
Tel.: 866 95 0

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft – **Heimstätte** Gesellschaft m.b.H.  
Emil-Kralik-Gasse 3, 1050 Wien,  
Tel.: 545 15 67

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft **Frieden**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Karlgasse 14, 1041 Wien, Tel.: 505 57 26

**SOZIALBAU** gemeinnützige  
Wohnungsaktiengesellschaft  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 1 95

**Neuland** gemeinnützige Wohnbau-Gesellschaft m.b.H.  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 1 95

**Urbanbau** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungsges.m.b.H.  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 195

**Familie**, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 195

**Volksbau**, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 195

**Wohnbau**, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Lindengasse 55, 1070 Wien, Tel.: 52 195

**Österreichisches Siedlungswerk**,  
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
Feldgasse 6 - 8, 1080 Wien, Tel.: 401 57 0

**Donau-City - Wohnbau AG**,  
Gemeinnützige Aktiengesellschaft  
Leonard-Bernstein-Straße 4-6/3/1, 1220 Wien,  
Tel.: 90 70 2000

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft **Migra** Gesellschaft m.b.H.  
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien,  
Tel.: 797 00 222

**GSG** Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.  
Lindengasse 16, 1070 Wien, Tel.: 524 03 40

**Österreichisches Volkswohnungswerk**,  
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.  
Spittelauer Platz 4, 1090 Wien, Tel.: 317 46 40

**Wiener** Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Spittelauer Platz 4, 1090 Wien, Tel.: 317 46 40

**Gesfö** Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH  
Lichtensteinstraße 22a, 1090 Wien,  
Tel.: 319 25 10, 319 25 21

**Eisenhof**, Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft m.b.H.  
Tannengasse 20, 1150 Wien, Tel.: 981 71 0

**Heimbau** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Tannengasse 20, 1150 Wien, Tel.: 981 71 0

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft  
**Aichfeld** Gesellschaft m.b.H.  
Burggasse 95, 1070 Wien, Tel.: 526 07 00

**Familienhilfe** Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Schmerlingplatz 3, 1010 Wien,  
Tel.: 403 41 81 0

**Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst**, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.

Gudrunstraße 179/5.Stock, 1100 Wien,  
Tel.: 605 73

Gemeinnützige Familienhäuser-,  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft  
**Gartenheim**, registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Gernotgasse 56a, 1228 Wien-Eßling,  
Tel.: 774 43 04

**Eigentum** Gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
Sieveringer Straße 133, 1190 Wien,  
Tel.: 328 27 70

Gemeinnützige Bau- Wohn- und Siedlungs-  
genossenschaft **Heim**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Friedmanngasse 62, 1160 Wien,  
Tel.: 486 42 78, 486 42 79

Gemeinnützige Bauvereinigung  
**Wohnungseigentum**, Gesellschaft m.b.H.  
Breitenfeldergasse 3/1. Stock/ Top 4,  
1080 Wien, Tel.: 403 94 16

**WOGEM** Gemeinnützige Wohn-, Bau- und  
Siedlungsgesellschaft für Gemeindebediens-  
tete, Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Strohblumengasse 112, 1220 Wien,  
Tel.: 280 99 55

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-  
gesellschaft der **Wiener Stadtwerke**,  
Gesellschaft m.b.H.  
Nelkengasse 6/6, 1060 Wien,  
Tel.: 587 35 98 - 99

**BAUHILFE**, Gemeinnützige  
Gesellschaft m.b.H.  
Meidlinger Hauptstraße 11, Lokal 14,  
1120 Wien, Tel.: 813 83 83

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft **Patria**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Kaisergartengasse 1a, 1030 Wien,  
Tel.: 713 37 16

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-  
genossenschaft **Krottenbach**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Pyrkergasse 1, 1190 Wien, Tel.: 36 84 111

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen  
**Riedenhof** Gesellschaft m.b.H.  
Porzellangasse 51, 1090 Wien, Tel.: 31 34 20 0

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
**Gartensiedlung**, registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung  
Flötzersteig 115, 1140 Wien, Tel.: 914 23 74

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
**Süd-Ost**, eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Laaer Berg-Straße 166, 1100 Wien,  
Tel.: 688 11 38

**GWB NORD-OST** Gemeinnützige Wohn-  
bau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.  
Schmerlingplatz 3, 1010 Wien, Tel.: 403 41 81

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
**Wien-Nordwest**, eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Hockegasse 30/8, 1180 Wien, Tel.: 479 44 40

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
**Gersthof-Grinzing**, registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Peter-Jordan-Straße 94, 1190 Wien,  
Tel.: 479 51 08 (Hr. Ronniger)

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossen-  
schaft **Kriegerheimstätten**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Murraygasse 46/4/1, 1220 Wien, Tel.: 283 55 56

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsge-  
nossenschaft **Schönes Wohnen**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Bockkellerstraße 1/8/4, 1190 Wien,  
Tel.: 318 96 50

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungs-  
genossenschaft **Aufbau**, registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Tuchlauben 8, 1010 Wien, Tel.: 533 98 93

Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft  
**Alt-Glanzing**, registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Escherichgasse 2, 1190 Wien

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossen-  
schaft **Stadtstrand-Süd**, registrierte Genossen-  
schaft mit beschränkter Haftung  
Baslergasse 86, 1232 Wien

Wiener gemeinnützige **Wohnungsgenossen-  
schaft 1908**, eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
Wallgasse 5, 1060 Wien, Tel.: 720 17 93  
(Hr. Handl)

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft **Merkur**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Elisenstraße 40-42, 1230 Wien, Tel.: 866 95 0

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft **Vindobona**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Schottenring 30, 1010 Wien, Tel.: 533 98 59 0

Gemeinnützige **Baugenossenschaft berufstätiger Frauen**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Hadikgasse 112, 1140 Wien, Tel.: 894 54 23

Bau- und Wohnungsgenossenschaft **Albertgasse** in Wien, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
p.A. Immobilien Urbanz, Maxingstraße 56/1, 1130 Wien, Tel.: 513 73 17

Wohnungsgenossenschaft **Akademikerhilfe**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Schlüsselgasse 12, 1080 Wien

**STUWO** Gemeinnützige Studentenwohnbau Aktiengesellschaft  
Strozzigasse 6-8, 1080 Wien,  
Tel.: 404 93 620

**Kleingartengenossenschaft Sommerhaide** in Wien, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Sillerstraße 75, 1190 Wien,  
Tel.: 53 453

**Kleingarten-Genossenschaft Eisenbahner-Laudonwiese**, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Friedhofstraße 19, 1140 Wien-Hadersdorf

## Informationsbroschüren der AK-Wien

a) Nachfolgend genannte Ratgeber können Sie im Internet unter der Adresse <http://wien.arbeiterkammer.at/www-2331.html> kostenlos herunterladen:

- Probleme mit den Nachbarn, was tun?
- Mietrecht für Mieter
- Wohnrecht für Wohnungseigentümer
- Betriebskostenabrechnung für Mieter
- Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen
- Ihr Recht gegenüber dem Immobilienmakler

b) Nachfolgend genannte Ratgeber in Form einer Broschüre können Sie unter der jeweils angegebenen Telefonnummer bestellen:

- Mietrecht für Mieter, Bestelltelefon: 310 00 10-366
- Wohnrecht für Wohnungseigentümer, Bestelltelefon: 310 00 10-351
- Betriebskostenabrechnung für Mieter, Bestelltelefon: 310 00 10-352
- Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, Bestelltelefon: 310 00 10-355

Die Broschüren werden kostenlos zugesandt.

# STICHWORTVERZEICHNIS

- Ablöse 36 ff
- Abschluss des Mietvertrages 21, 25
- Abtretung der Mietrechte 126 ff
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) 10, 106
- Allgemeine Teile des Hauses 112 ff
- Annuität 48 ff
  - Auslaufannuität 62 ff
- Anwertschaftsvertrag 21
- Außerstreitverfahren 16, 190 ff
  
- Baukostenbeitrag 33 ff
- Bauträgervertragsgesetz 31
- Baurechtszins oder Bauzins 34
- Beendigung des Mietverhältnisses 165 ff
- Befristete Mietverträge 163 ff
- Betriebskosten 58, 75 ff
  
- Dispositives Recht = vertraglich abänderbares Recht 10
- Duldungspflichten des Mieters 160
  
- Ehescheidung 137, 138
- Eintritt in die Mietrechte 128 ff
- Einvernehmliche Beendigung 165 ff
- Endabrechnung 46, 66, 97 ff
- Entgelt 21, 45 ff
- Entschädigung des Mieters 161
- Erhaltungspflicht 28, 106 f, 112 ff
- Erhaltung des Mietgegenstandes 106, 112
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) 57, 70 ff
- Ernster Schaden des Hauses 29, 112
  
- Finanzierungsbeitrag 33 ff
  - Baukostenbeitrag 33
  - Grundkostenbeitrag 33
  - Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages 186 ff
  
- Gemeinnützige Bauvereinigung 12
- Genossenschaft 13
- Genossenschaftsanteil 14, 33
- Genossenschaftswohnung 14
  
- Gesetzliche Kündigungsgründe 167
- Gewöhnliche Abnutzung 172
  
- Hausbesorgerkosten 76
- Hausordnung 27
- Heizkosten 90 ff
  
- Instandhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB 106
- Investitionsersatz für den Mieter 178 ff
  
- Kautions 43
- Kostendeckung 15, 45 ff
- Kündigung 165
- Kündigungsverfahren 168
  
- Lärm 107
- Lebensgefährte 129, 138
  
- Mietkauf 142 ff
- Mietrechtsabtretung an nahe Verwandte 126 ff
- Mietrechtseintritt bei Tod des Mieters 128 ff
- Mietvertrag 25
- Mietvertragserrichtungskosten 44
- Mietzins 45 ff
  - Wiedervermietungsentgelt 67
  - kostendeckender Mietzins 46
  - Mietzins bei Mietrechtsabtretung oder Mietrechtseintritt 131
- Mietzinsminderung 108 ff
- Mietzinsüberprüfung vor der Schlichtungsstelle (vor Gericht) 97 ff
- Mitmieter 140
  
- Nachbar 107
- Nichtbenützung der Wohnung 167
- Nutzfläche 84
- Nutzwert 86
  
- Räumungsexekution 170
- Räumungsklage 170
- Recht des Hauptmieters zur Untervermietung 121

Recht des Mieters zur Veränderung der Wohnung 119	Untermietverbot 122
Rücklage 45, 59	Verbesserung des Hauses 118
Rücktritt vom Vertrag 22 ff	Vergebührung des Mietvertrages 25, 42
Rückstellung des Mietgegenstandes 172 ff	Verteilungsschlüssel 85 ff
Schlichtungsstelle 15, 38, 72 ff, 81, 97, 102, 105, 117, 120, 189	Verwaltungskosten 57
Störungen durch Dritte 107	Verwohung 33, 60, 186
Überprüfung der Endabrechnung 97 ff	Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht) 135
Überprüfung des Entgelts (Mietzinses) 97 ff	Weitergaberecht 133
Übertragung der Mietwohnung in das Wohnungseigentum 142 ff	Wohnbauförderung 11, 19
Umsatzsteuer 59	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 9
	Wohnungswertminderung 126 ff
	Wohnungstausch 135
	Zeitablauf 165



Wie geht's weiter, wenn meine Firma pleite macht?

Ich wurde gekündigt, was muss ich tun?

Soll ich mich auf eine Werkvertragsregelung einlassen?

Was ist, wenn ich schwanger bin?



**Ihre 24-Stunden Online-Beraterin im Internet.** Noch nie haben Sie so schnell Antworten zum Thema Arbeitsrecht bekommen, kostenlos und kompetent.

**FRAGEN SIE METIS.**

[wien.arbeiterkammer.at](http://wien.arbeiterkammer.at)



WIEN

DIE KANN WAS.

Diese Broschüre bekommen Sie unter (01) 310 00 10 355

**ALLE AKTUELLEN AK BROSCHÜREN FINDEN SIE IM INTERNET ZUM BESTELLEN UND DOWNLOAD**

■ <http://wien.arbeiterkammer.at/publikationen>

#### **Weitere Bestellmöglichkeiten**

- Bestelltelefon: (01) 501 65 401
- E-Mail: [bestellservice@akwien.at](mailto:bestellservice@akwien.at)
- Fax: (01) 501 65 3065

Artikelnummer **355 / 4**

Auflage: September 2010

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Prinz Eugen Straße 20-22, 1040 Wien

Telefon: (01) 501 65 0

Hersteller: MANZ CROSSMEDIA, 1050 Wien

Verlags- und Herstellort: Wien