

Der Weg zum Mietvertrag



MieterHilfe
kostenlos | kompetent | konsequent

wien. 
unser zuhause.

Stadt+Wien
Wien ist anders.



Der Weg zum Mietvertrag

Vorwort	2
Mieterhilfe	4
Maklerprovision	6
Ablöse	7
Kaution	8
Gebühren	10
Mietvertrag	11
Anwendungsbereich	14
Kontakte	18



Kostenlos, kompetent, konsequent

Das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus findet weltweit Anerkennung. Dazu gehört neben dem leistbaren und qualitätsvollen Wohnen auch der Schutz der Mieterinnen und Mieter. Wie Sie als Mieterin oder Mieter zu Ihrem Recht kommen und wie Sie sich vor Unrecht schützen können, erfahren Sie bei der Mieterhilfe.

Die Mieterhilfe ist eine Service-Einrichtung der Stadt Wien, die Sie bei allen Anliegen und Fragen rund ums Mietrecht kostenlos, kompetent und konsequent unterstützt.

Das Team der Mieterhilfe hat in der vorliegenden Broschüre die häufigsten Fragen von Mieterinnen und Mietern gesammelt und für Sie übersichtlich und informativ beantwortet. Für alle weiteren Anliegen stehen Ihnen die Expertinnen und Experten der Mieterhilfe darüber

hinaus persönlich zur Verfügung. Und auf der Website der Mieterhilfe – www.mieterhilfe.at – finden Ratsuchende rund um die Uhr Informationen und Service-tools rund ums Wohnen.

Als Wohnbaustadträtin liegt mir der Mieterschutz besonders am Herzen. Recht zu haben ist zu wenig. Bei der Mieterhilfe erfahren Sie, wie Sie zu Ihrem Recht kommen.

Kathrin Gaál
Amtsführende Stadträtin
für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung
und Frauen

Beratung an erster Stelle

Soforthilfe bei Wohnproblemen jeglicher Art bietet die Mieterhilfe – ein Service von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. BewohnerInnen von geförderten Wohnungen, aber auch MieterInnen von Gemeindebau- und Privatwohnungen finden hier rasche und unkomplizierte Unterstützung. Das Team der kostenlosen Beratungsstelle für alle WienerInnen berät bei rechtlichen Fragen zu:

- Wohn- und Mietrecht (Betriebskostenabrechnungen, Mietzinserhöhungen, Mietverträge, Wohnungsweitergaben und Hausbetreuung)
- Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (geförderte Wohnungen)
- Wohnungseigentumsrecht

Individuelle Beratung, hohe Service-Orientierung und Kundenfreundlichkeit zählen zu den Stärken des Mieterhilfe-Teams. Die WienerInnen nehmen die kostenlose und kompetente Unterstützung bei Wohnfragen gerne an. Jährlich haben

die BeraterInnen der Mieterhilfe rund 50.000 Kontakte zu KundInnen. In den Gesprächen wurden diverse Fragen rund um das Thema Wohnen beantwortet.

Unter www.mieterhilfe.at erhalten Ratsuchende rund um die Uhr Informationen anhand von Service-Tools, einem mietrechtlichen Glossar sowie Fallbeispielen zum Nachlesen. Per Mausclick können so etwa die Betriebskosten oder die Miete bequem von Zuhause aus kontrolliert werden.

Überprüfen zahlt sich aus!

Wer kennt dies nicht? Endlich hat man nach langer Suche am privaten Wohnungsmarkt eine geeignete Wohnung gefunden, die für die nächsten Jahre das Zuhause werden soll. Man muss sich jedoch auch noch mit den Details und Wirren des künftigen Mietvertrages auseinandersetzen. Immerhin ist dieser die wichtigste Vertragsgrundlage zwischen



VermieterIn und MieterIn. Aber Vorsicht, hier kann es einige Fallen für MieterInnen geben, deshalb lohnt es sich den Mietvertrag jedenfalls genau anzusehen! Noch besser: von ExpertInnen durchsehen zu lassen! Nicht selten werden Streitigkeiten aus Mietverträgen letztendlich bei Gericht ausgetragen, frei nach dem Motto: „Die Mietverträge von

heute sichern die Prozesse von morgen!“ Doch schon der Weg bis zum Mietvertrag kann tückisch sein, denn wie die ExpertInnen der Mieterhilfe zu berichten wissen, gibt es auch immer wieder Probleme mit Provisionszahlungen an MaklerInnen und Fragen zur Kautions sowie Vertragserrichtungsbühren.

Maklerprovision

Maximal zwei Gesamtmieten (auf Berechnungsbasis Hauptmietzins + Betriebskosten ohne Ust) zuzüglich Umsatzsteuer dürfen als Provision für unbefristete, oder auf über drei Jahre befristete Mietverhältnisse eingehoben werden. Für alle, die einen Mietvertrag auf drei Jahre oder weniger vereinbaren, ist höchstens eine Gesamtmonatsmiete zulässig. Mit der Novelle des Immobilienmaklergesetzes vom 01.09.2010 wurde die höchstzulässige Maklerprovision gesenkt.

Wichtig: MaklerInnen, die in einem „wirtschaftlichen Naheverhältnis“ zum/zur VermieterIn stehen, dürfen maximal eine Gesamtmonatsmiete verlangen. Sollte der Mietvertrag auf bis zu drei Jahre vereinbart werden, dann steht dem/der MaklerIn höchstens eine Provisionszahlung in der Höhe von einer halben Gesamtmonatsmiete zu. Wird hier zu viel verrechnet, kann man auch im Nachhinein die zu viel bezahlte Provision gerichtlich geltend machen (Verjährungsfrist: drei Jahre).



Ablöse

Zwar kommt es heute nicht mehr oft vor, aber es gibt doch immer wieder Fälle von Ablöseforderungen. In den meisten Fällen sind diese Ablösen nicht gerechtfertigt.

Es ist jedenfalls zwischen zulässigen und verbotenen Ablösen zu unterscheiden. Verbotene Ablösen sind zum Beispiel die „schwarze“/verbotene Ablöse für den Abschluss eines Mietvertrages. Ein klassisches Beispiel dafür: Entweder Sie zahlen € 5.000,- oder Sie bekommen den Mietvertrag nicht. Eine derartige Forderung des Vermieters/der Vermieterin oder der Verwaltung ist eine verbotene Ablöse. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtgesetzes kann der/die VermieterIn auch für den Zustand der Wohnung keine Ablöse verlangen. In diesen Fällen kann eine nicht gerechtfertigte Ablöse bis zu zehn Jahre lang (bei der Schlichtungsstelle) zurückgefordert werden. Man sollte in jedem Fall auf eine Bestätigung für die Leistung der Ablöse bestehen,

andernfalls so gut wie möglich dokumentieren, dass eine Ablöse bezahlt wurde (Überweisung, Behebung und Übergabe vor Zeugen).

Möbelablöse

Ein/e VormieterIn kann für bauliche Investitionen in eine Mietwohnung oder in Möbel (Möbelablöse) mit einem/einer NeumieterIn eine Ablöse vereinbaren. Die Höhe der Forderung muss sich am Wiederbeschaffungswert orientieren. Bei beweglichen Dingen wie einer Küche, Fernseher, Schränke und sonstige Einrichtungsgegenstände gilt es einen Wert festzulegen, dies kann aber ohne Sachverständigen schwierig sein.

Mit dem kostenlosen Wiener Ablöserechner der Mieterhilfe kann online rasch festgestellt werden, ob der geforderte Betrag für die im Mietgegenstand verbliebenen oder verbleibenden Inventargüter angemessen ist: www.abloeserechner.wien.at

Kaution

Die meisten VermieterInnen verlangen von ihren MieterInnen bei Vertragsunterzeichnung eine Kaution. Diese dient dem/der EigentümerIn für etwaige Schadensersatzforderungen bei Rückstellung der Wohnung, aber auch während der Mietdauer. Das Mietrecht sieht hier zwar keine eindeutigen Obergrenzen für die Höhe der Kaution vor, aber die aktuelle Rechtsprechung (OGH) geht von einer Obergrenze von bis zu maximal sechs Bruttomonatsmieten aus, wobei die Kautionshöhe immer im Verhältnis mit dem Mietobjekt stehen muss. Daher kann man eine zu hoch geforderte Kaution (mehr als sechs Monatsmieten) bei der Schlichtungsstelle zurückfordern.

Der/die VermieterIn hat die Kaution fruchtbringend (also zinsbringend) zu veranlagen. Dies wird in der Regel ein Sparbuch sein, das Mietrechtsgesetz lässt aber auch andere Veranlagungsformen zu, wenn diese eine ähnliche Verzinsung

und Sicherheit gewährleisten. Die Kaution ist unverzüglich nach Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben – wenn keine offenen Forderungen zur Gegenrechnung bestehen. Mit der Kaution dürfen aber bei Ende des Vertragsverhältnisses nicht die normalen Abnutzungsschäden der Wohnung abgerechnet werden. Sie darf nur für darüber hinausgehende Schäden angetastet werden. Die Beratungspraxis der Mieterhilfe zeigt allerdings, dass die Kaution oft unangerechtfertigter Weise länger oder sogar zur Gänze einbehalten wird.

ExpertInnen-Tipp:

Jedenfalls genau dokumentieren wie der Zustand der Wohnung bei Übernahme war (Fotos, Protokoll, Zeugen). Bei Streitigkeiten über die Rückzahlung der Kaution kann man sich an die Schlichtungsstelle und in weiterer Folge auch an das zuständige Bezirksgericht wenden.



Gebühren

Diese Hürde geschafft, geht's nun an das Thema Gebühren. Dabei sind nicht alle verlangten „Gebühren“ für den Mietvertrag auch rechtmäßig. Sogar die sogenannte Vergebühnung des Mietvertrages durch das Finanzamt ist seit 11.11.2017 nicht mehr zulässig. Bis zu diesem Datum waren beide Vertragspartner, sowohl VermieterInnen als auch MieterInnen, Gebührenschuldner, jedoch wurden die Gebühren erlaubterweise meist auf MieterInnen überwältigt. Sie betrug bei unbefristeten Mietverträgen 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses (das ist 1% des 36-fachen monatlichen Mietzinses).

Beispiel: Bei einem unbefristeten Mietvertrag mit einer Bruttomiete in der Höhe von € 800,- betrug die Finanzamtgebühr € 288,- die sich die MieterInnen nun ersparen.

Die Erfahrung der Mieterhilfe zeigt aber auch, dass viele private VermieterInnen

eine – nicht erlaubte – Bearbeitungsgebühr bzw. Vertragserrichtungsgebühr hinzurechnen und sich auf diese Weise ein zusätzliches „Körpergeld“ erwirtschaften.

Sehr beliebt ist derzeit der Begriff „Manipulationsgebühr“. Für die künftige/n MieterIn ist oft nicht erkennbar, was wirklich zu zahlen ist und was nicht.

Wie auch immer der Beitrag für die Vertragserrichtung genannt wird, wenn der/die VermieterIn (Hausverwaltung) von Ihnen die Kostenübernahme für die Mietvertragsausstellung oder -errichtung verlangt, handelt es sich um eine verbotene Ablöse, wenn der Mietvertrag dem Mietrecht unterliegt! Diese Kosten für den/die MieterIn sind in diesem Fall nicht gerechtfertigt und könnten über Antrag bei der Schlichtungsstelle zurückgefordert werden.

Mietvertrag

Bevor man den Mietvertrag unterschreibt, sollte man sich jedenfalls Klarheit darüber verschaffen, in welchen Anwendungsbereich der Mietvertrag fällt. Denn dies ist die Grundlage dafür, welche Mieterrechte man als MieterIn hat und wie gut geschützt Sie als MieterIn sind. Hier unterscheidet man zwischen Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), Teilanwendungsbereich des MRG oder vollkommene Ausnahme vom MRG. Hier kommt dann das Allgemein Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) zur Anwendung.

Kurz gesagt: Unterliegt der Mietvertrag dem MRG, hat man auch guten Mieterschutz, unterliegt er dem MRG nicht, hat man als Mieter die schlechtere Rechtsposition bzw. weniger Schutz. Welchem Anwendungsbereich der Mietvertrag unterliegt wird im § 1 MRG geregelt und entscheidet über die unterschiedlichen Rechte und Pflichten von VermieterIn und MieterIn. Zusätzlich ist noch der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages und die jeweilige Gesetzeslage (Novellierung) zu beachten. (s. S. 14 ff)



Mietvertrag-Check

Wie die Beratungspraxis der Mieterhilfe zeigt, sollte auf folgende Punkte im Mietvertrag, vor Vertragsabschluss, besonders geachtet werden:

- Höhe des Mietzinses, besonders bei Zuschlägen sind private VermieterInnen oft sehr kreativ, z.B. ungerechtfertigt: WC getrennt vom Bad, Kellerabteil, etc.
- Wertanpassung, Indexregelung des Mietzinses
- Höhe und Veranlagung der Kaution (max. drei bis sechs Bruttomonatsmieten)
- Laufzeit des Mietvertrages bzw. Befristung (mindestens drei Jahre, wurde ein Abschlag berücksichtigt?)
- Kündigungsmöglichkeiten und Fristen
- Erhaltungspflichten und Rückstellung der Wohnung (z.B. verbotene Klausel zur Ausmalverpflichtung bei Auszug)
- Verzicht der/des Mieterin/Mieters auf Schadenersatz (z.B. bei zeitweiligem Ausfall von technischen Anlagen)

Neben diesen aufgelisteten Themen kann es natürlich noch weitere „Unklarheiten“ im Mietvertrag geben, darum „prüfe wer sich bindet“ und der Tipp: ExpertInnenrat einholen! Die Mieterhilfe steht MieterInnen dafür gerne zur Verfügung.

Ein wichtiger Tipp zum Schluss:

Möglichst alle Unterlagen rund um die Wohnung aufbewahren, auch wenn es vorerst unwesentlich erscheint, so kann eine Mietzinsvorschreibung, Betriebskostenabrechnung oder sonstiges Schreiben der/des Vermieterin/Vermieters bei späteren Fragen oder Unklarheiten sehr wichtig werden. Hier eine Übersicht, was jedenfalls aufbewahrt werden sollte:

- Mietvertrag samt aller Beiblätter
- Sämtliche Ergänzungen oder Änderungen des Mietvertrages
- Alle Unterlagen, die Sie bei Vertragsabschluss erhalten (Mietanbot, Zahlungsbestätigungen über Provision,

Kaution, Übernahmeprotokoll, etc.)

- Mietzinsvorschreibungen
- Schreiben der/des Vermieterin/Vermieters
- Vereinbarungen über Sonderrechte (z.B. Gartenbenützung, Satellitenanlage, etc.)
- Bewilligungen betreffend den Umbau der Wohnung

Zumindest drei Jahre lang sollten Sie aufbewahren:

- Betriebskostenabrechnungen
- Alle Kontoauszüge, mit denen Sie Ihre Mietzahlungen nachweisen können

Auch wenn das Mietverhältnis beendet wird, ist es ratsam, die genannten Unterlagen noch einige Zeit (wir empfehlen mindestens drei Jahre) aufzuheben, um gegebenenfalls unberechtigten Forderungen mit den nötigen Beweisen entgegenzutreten zu können.



Gemäß Mietrechtsgesetz: Vollanwendung

Altbauten

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 01.07.1953 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 09.05.1945 errichtet wurden und mehr als zwei Mietgegenstände haben

Geförderte Neubauten

- Wohnungen in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern mit mehr als zwei Mietgegenständen

Für Miet- bzw. Nutzungsverträge über „Genossenschaftswohnungen“ – das sind Wohnungen in Häusern, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (BGV) errichtet, oder zum Zwecke einer Sanierung größeren Umfangs erworben wurden, gelten die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).



Teilweise Anwendung

- Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser wenn der Mietvertrag vor dem 01.01.2001 abgeschlossen wurde
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind sowie unausgebaute Dachbodenräume, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet wurden/ werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den/die HauptmieterIn eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird
- Mietgegenstände in freifinanzierten Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (Neubauten, die ohne Verwendung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel errichtet wurden)
- Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden

Folgende Bestimmungen des MRG kommen hier zur Anwendung:

- Die Regeln über das Mietrecht im Todesfall (Eintrittsrecht naher Angehöriger nach dem Tod der Mieterin/ des Mieters; §14)
- Die Vorschriften über die Befristung und die Kündigungsschutzbestimmungen

Keine Anwendung



- Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser wenn Mietvertrag nach dem 01.01.2001
- Dienst-, Natural- und Werkwohnungen
- Ferienwohnungen und auf max. sechs Monate befristete „Zweitwohnungen“
- Beherbergungsunternehmen und Heime (z.B. Studenten, Lehrlinge etc.)
- Wohnungen, Räume von einer karitativen oder humanitären Organisation

Derartige Mietverhältnisse fallen völlig aus dem Schutzbereich des MRG heraus, sie sind zum Beispiel von der Vermieterin/vom Vermieter frei kündbar. Hier gelten nur die Vorschriften des ABGB. So kann bei einem befristeten Mietvertrag der/die MieterIn das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Zeit nicht kündigen, außer diese Möglichkeit wurde ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart. Für diese Objekte gibt es auch keine Mietzinsbegrenzungen (außer die wenig praktischen Grenzen des Wuchers oder der „Verkürzung über die Hälfte“ nach dem ABGB).



Kontakt

Mieterhilfe – Ihr Recht als MieterIn

1030 Wien, Guglgasse 7-9

Telefonische und persönliche Beratung:

Mo bis Fr 8 – 17 Uhr

Telefon: 01/4000-25900

E-Mail: office@mieterhilfe.at

www.mieterhilfe.at



Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50)

1190 Wien, Muthgasse 62

Telefonische Auskunft: Mo bis Fr 7:30 – 15:30 Uhr

Persönliche Beratung: Mo & Mi 8 – 13 Uhr, Do 15:30 – 17:30 Uhr

Telefon: 01/4000-74498

www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle

Wohnservice Wien

1030 Wien, Guglgasse 7-9, 2. OG

Telefon: 01/24503

E-Mail: office@wohnservice-wien.at

www.wohnservice-wien.at

www.wohnen.wien.at

Wohnberatung Wien

1030 Wien, Guglgasse 7-9/

Ecke Paragonstraße

Terminvereinbarung und Information:

Mo bis Fr 7 – 20 Uhr

Persönliche Beratung:

Mo, Di, Do, Fr 8 – 19 Uhr, Mi 8 – 12 Uhr

Telefon: 01/24 111

E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

www.wohnberatung-wien.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnservice Wien GesmbH, Marketing & Veranstaltungen, Guglgasse 7-9, 2. OG, 1030 Wien, Tel.: 01/24503, E-Mail: marketing@wohnservice-wien.at *Gestaltung:* baumg-art-ner.com *Bildcredits:* Wohnservice Wien/Jennifer Fetz, PID/Bohmann, Fotolia, Stadt Wien – Wiener Wohnen *Stand:* April 2019