

1. Fall: Darf ein Vermieter die Mietvertragserrichtungskosten auf den Mieter überwälzen?

Sachverhalt:

Herr A möchte seine in einem Altbau gelegene Wohnung vermieten. Da es das erste Mal ist, dass er eine Wohnung vermietet, bittet er einen befreundeten Juristen, ihm bei der Erstellung des Mietvertrages zu helfen. Da dieser bald mit den unzähligen Fragen von Herrn A überfordert ist, rät er Herrn A, einen Rechtsanwalt mit der Errichtung des Mietvertrages zu beauftragen. Der Rechtsanwalt erweist sich als sehr kompetent und beantwortet sämtliche Fragen des künftigen Vermieters. Er nimmt auch sämtliche von diesem gewünschte Bestimmungen, soweit dies bei diesem Mietverhältnis, welches in den sogenannten Vollanwendungsbereich des MRG fällt, wie der Anwalt erklärt, möglich ist, in den Mietvertrag auf. Der Rechtsanwalt stellt den Mietvertrag so weit fertig, dass Herr A nur noch die Daten des künftigen Mieters aufnehmen muss. Die Kosten für die Vertragserrichtung, die Herr A an den Rechtsanwalt zahlen muss, möchte Herr A auf seinen künftigen Mieter überwälzen. Er plant, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass dieser die angefallenen Vertragserrichtungskosten zu zahlen hat. Darf er eine solche Vereinbarung treffen?

Antwort:

Gemäß § 27 Abs 1 MRG sind unter anderem Vereinbarungen, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter etwas zu leisten hat, ungültig und verboten.

Da die gegenständliche Wohnung dem Sachverhalt zufolge in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, dürfen vom Mieter keine Vertragserrichtungskosten verlangt werden. Würde der Vermieter diese dennoch verlangen, läge ein Verstoß gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG vor.

Laut Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes erhält ein Mieter nämlich in der Regel keine dem Vermieter (bzw einem allfälligen früheren Mieter oder einem anderen) abzugeltende Gegenleistung, wenn ihm ein vom Vermieter oder dessen Rechtsanwalt verfasster schriftlicher Mietvertrag übergeben wird (OGH 28.9.1999, 5 Ob 224/99y).

Herr A darf die Kosten für die Vertragserrichtung des Mietvertrages daher nicht auf den Mieter überwälzen. Sollte er dies dennoch tun und der Mieter diese tragen, könnte dieser die Kosten samt gesetzlicher Zinsen zurückfordern. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann er im Voraus auch nicht rechtswirksam verzichten. Zu beachten ist, dass die Verjährungsfrist für die Rückforderung der Leistungen zehn Jahre beträgt.

Der Vollständigkeit halber sei drauf hingewiesen, dass bei Mietobjekten, die gar nicht oder nur in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, eine Überwälzung der Kosten grundsätzlich möglich ist, da es in diesen Fällen Vereinbarungssache zwischen dem Vermieter und dem Mieter ist, wer die Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt.

2. Fall: Muss ein Mieter den Mietzins immer bis zum ersten des Monats bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag zahlen?

Sachverhalt:

Der Mieter Herr A ist bereits seit 20 Jahren in der von Herrn B an ihn vermieteten Wohnung als Hauptmieter wohnhaft. Bisher gab es zwischen dem Vermieter Herrn B und seinem Mieter keine Schwierigkeiten. Herr A erfährt nun von seiner Schwiegertochter, dass es bereits vor Jahren eine Gesetzesänderung gab und die Miete bis zum Fünften eines Monats beim Vermieter einzulangen hat und nicht schon am Ersten auf dessen Bankkonto sein muss. Daher entschließt sich Herr A kurzerhand, seine Miete etwas später zu zahlen, obwohl im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass der Mieter bis spätestens zum jeweils Monatsersten

den Mietzins im Vorhinein zu entrichten hat. Herr A zahlt in der Folge die Miete nun so ein, dass sie auf dem Bankkonto des Vermieters spätestens am Fünften und nicht bereits am Ersten des Monats einlangt. Bereits nach wenigen Monaten erhält der Mieter eine Mahnung von seinem Vermieter, der sehr darüber verärgert ist, dass die Miete „zu spät gezahlt wird“, und er droht dem Mieter sogar mit einer Räumungsklage, wenn er künftig die Miete nicht fristgerecht zahlen sollte. Der Vermieter beruft sich hierbei auf die ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag. Wird der Vermieter mit einer Räumungsklage obsiegen können?

Antwort:

Nein, der Vermieter wird mit einer Räumungsklage nicht obsiegen können.

Die Schwiegertochter von Herrn A hat mit ihrer Aussage, dass es eine Gesetzesänderung gab, vollkommen recht. Mit dem am 20. März 2013 kundgemachten Zahlungsverzugsgesetz wurde unter anderem § 15 Abs 3 MRG (der in der heute geltenden Fassung mit 16. März 2013 in Kraft getreten ist) insoweit geändert, dass ein Mieter seinen Mietzins so rechtzeitig zu zahlen hat, dass er bis zum Fünften des jeweiligen Monats beim Vermieter einlangt. Daran ändert auch ein schriftlicher Mietvertrag nichts, der einen früheren Zahlungstermin festhält. Herr B wird somit – sollte er tatsächlich eine Räumungsklage bei Gericht einbringen – mit dieser erfolglos bleiben. Herr A kann daher beruhigt weiterhin seinen Mietzins etwas später überweisen und muss nur darauf achten, dass sich dieser bis zum Fünften des jeweiligen Monats auf dem Konto seines Vermieters befindet.

3. Fall: Woraus setzt sich ein Mietzins zusammen?

Sachverhalt:

Frau A ist Eigentümerin einer 3-Zimmer-Wohnung in Graz. Angesichts der Tatsache, dass sie zu ihrem Lebensgefährten ziehen will, möchte sie ihre Wohnung vermieten. Sie hat sich bei ihren Nachbarn

hinsichtlich der beabsichtigten Vermietung bereits umgehört und erfahren, dass auf das Mehrparteienhaus, in welchem sich die Wohnung befindet, das MRG anwendbar ist. Im Internet hat Frau A einen ihr vernünftige erscheinenden Mietvertrag für die Vermietung einer in den Vollarwendungsbereich des MRG fallenden Wohnung gefunden und hat dieses Muster bis auf einen wesentlichen Punkt vervollständigt. Es handelt sich hierbei um die Bestimmung hinsichtlich des Mietzinses, da die künftige Vermieterin im Internet gelesen hat, dass bei dieser Bestimmung leicht Fehler unterlaufen können. Leider weiß sie nicht genau, woraus sich ein Mietzins eigentlich zusammensetzt. Gibt es hierfür gesetzliche Vorgaben bzw Regelungen?

Antwort:

§ 15 MRG enthält die wesentlichen Bestimmungen hinsichtlich des Mietzinses für eine Hauptmiete. Gemäß § 15 Abs 1 MRG besteht der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben. Darüber hinaus besteht er aus dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für allfällige mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt.

Ferner ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Umsatzsteuer zu begehren, die vom Mietzins zu entrichten ist. In jenen Fällen, in denen der Vermieter die Zahlung der Umsatzsteuer begehrt, muss er jedoch seinerseits alle Aufwendungen, die er dem Mieter auf- oder verrechnet, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge entlasten.

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass der Mieter gemäß § 15 Abs 3 MRG den Mietzins, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten hat. Der Vermieter hat ihm dafür ein verkehrsbekanntes Bankkonto bekannt zu geben.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, einen Pauschalmietzins zu vereinbaren, kann der Vermieter bzw der Hauptmieter bei Gericht oder der Schlichtungsstelle einen Antrag stellen, dass anstelle eines pauschal vereinbarten Mietzinses ab dem auf den Antragstag folgenden Zinstermin ein – wie zuvor beschriebener, nach § 15 Abs 1 MRG – aufgliederter Mietzins zu entrichten ist. Dabei sind zur Errechnung des auf den Hauptmietzins entfallenden Betrags die Betriebskosten des Jahres zugrunde zu legen, in dem der Mietzins vereinbart wurde. Soweit die zugrunde zu legenden Beträge nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermittelt werden können, ist die Aufgliederung des Mietzinses nach freier Überzeugung vorzunehmen. Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6 MRG, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war.

§ 16 Abs 6 MRG verweist – zusammenfassend gesagt – auf den von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber der für Februar 2001 verlautbarten Indexzahl, wobei Änderungen solange nicht zu berücksichtigen sind, als sie 5 % dieser Indexzahl und in der Folge 5 % der zuletzt für die Valorisierung maßgebenden Indexzahl nicht übersteigen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass § 16 Abs 8 und 9 MRG anzuwenden sind.

4. Fall: Was ist unter einem Befristungsabschlag zu verstehen?

Sachverhalt:

Herr A möchte die in seinem Wohnungseigentum stehende Wohnung vermieten, da sein Sohn, für den diese Wohnung gedacht war, lieber in einem Studentenwohnheim wohnen möchte. Herr A plant, die Wohnung jedoch nur befristet auf drei Jahre zu vermieten, da er sich nicht sicher ist, ob sein Sohn tatsächlich während der gesamten Studienzzeit in dem Studentenwohnheim bleiben oder vielleicht doch lieber in eine

eigene Wohnung ziehen wird wollen. Herr A ist sich jedoch bezüglich der dreijährigen Befristung unsicher, da er etwas von einem sogenannten „Befristungsabschlag“ gehört hat. Was ist darunter zu verstehen und inwieweit ist dieser zu beachten?

Antwort:

Im Vollenwendungsbereich des MRG hat ein Vermieter gemäß § 16 Abs 7 MRG im Falle, dass er einen befristeten Hauptmietvertrag mit einem Mieter abschließt, den – gemäß den entsprechenden Bestimmungen des MRG – höchstzulässigen Hauptmietzins verpflichtend um 25 % zu mindern. Hierbei handelt es sich um den sogenannten „Befristungsabschlag“, der bei allen befristeten Verträgen, die in den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, anzuwenden ist. Herr A hat als Vermieter somit bei Abschluss des auf drei Jahre befristeten Mietvertrages den Befristungsabschlag in Höhe von 25 % vom höchstzulässigen Hauptmietzins in Abzug zu bringen.

Zu beachten ist jedoch, dass im Falle, dass der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt wird, die Verminderung des höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr gilt, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

5. Fall: Ist eine mündliche Befristung gültig? Was passiert, wenn beim Mietvertrag das Schriftformgebot nicht eingehalten wird?

Sachverhalt:

Herr A, der Eigentümer einer kleinen Erdgeschosswohnung, hat vor mittlerweile fast drei Jahren seine Wohnung vermietet. Mit dem Mieter Herrn B hat er seinerzeit mündlich einen befristeten Mietvertrag

auf drei Jahre abgeschlossen. Da der Endtermin immer näher rückt, hat Herr A seinen Mieter sicherheitshalber auf den Endtermin hingewiesen. Dieser hat ihm jedoch mitgeteilt, dass er nicht daran denkt auszuziehen, da der Mietvertrag als unbefristet gilt. Dies angeblich deshalb, weil nichts Schriftliches vereinbart wurde. Es stimmt zwar, dass der Vermieter mit Herrn B keinen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen hat – wäre dies aber wirklich für die Durchsetzbarkeit der Befristung notwendig gewesen?

Antwort:

Sofern auf das Mietverhältnis das MRG anwendbar ist, stimmt die Aussage des Mieters – der gegenständliche Mietvertrag gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das MRG legt nämlich explizit fest, dass ein befristet abgeschlossener Mietvertrag, dessen Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchgesetzt werden kann, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Die genannte Bestimmung legt zwei Voraussetzungen für die Durchsetzbarkeit einer Befristung fest. Erstens muss die vereinbarte Vertragsdauer mindestens drei Jahre betragen. Zweitens muss im Mietvertrag schriftlich vereinbart worden sein, dass er durch den Ablauf der ausgemachten Zeit erlischt. Nur wenn beides zutrifft, endet ein Mietvertrag hinsichtlich einer Wohnung durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer.

Aufgrund der Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung des Mietvertrages somit gegenüber Herrn B nicht durchsetzbar.

Wichtig ist, dass Vermieter nicht nur die Mindestdauer sowie das Schriftformgebot beachten, sondern auch, dass es für die Durchsetzbarkeit einer Befristung darüber hinaus eines unbedingten Endtermins bedarf. Dieser Endtermin sollte somit im Mietvertrag datumsmäßig festgehalten werden. Ein Hinweis darauf, dass der Mietvertrag ohne Kündigung erlischt, ist hingegen nicht notwendig und kann daher unterbleiben.

6. Fall: Treffen den Vermieter Pflichten hinsichtlich einer ihm vom Mieter übergebenen Kautio?

Sachverhalt:

Endlich hat Herr A, ein verzweifelter Eigentümer einer ihm sehr am Herzen liegenden Wohnung, einen ihm vertrauenswürdig erscheinenden Mieter, den Schauspieler Herrn B, gefunden und ihm seine Wohnung vermietet. Da auf das Mietverhältnis das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, hat der Vermieter eine Vertragsdauer von drei Jahren festgelegt. Darüber hinaus hat er die Übergabe einer Barkautio vereinbart. Seine Gattin behauptet nun, dass er als Vermieter die Kautio des Mieters, die ihm dieser bar überreicht hat, auf ein Sparbuch legen muss. Sie meint ferner, dass er vom Mieter anstatt der Barkautio eine Bankgarantie verlangen hätte können. Stimmt das?

Antwort:

Die Ehefrau des Vermieters hat recht – Herr A muss als Vermieter die Barkautio grundsätzlich auf einem Sparbuch „fruchtbringend“ verlangen. Auf Verlangen des Mieters muss er ihn darüber auch schriftlich informieren. Damit die Kautio fruchtbringend im Sinne des § 16b Abs 1 MRG veranlagt ist, sollte der Vermieter die Kautio auf ein Sparbuch legen, welches zum Zeitpunkt der Veranlagung branchenübliche Zinsen vorsieht. Dabei sollte der Vermieter unter Zugrundelegung der Mietvertragsdauer die mögliche Bindung beachten. Im Hinblick auf die Tatsache, dass Herr A einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen hat, sollte er somit für die Veranlagung der Kautio ein Sparbuch mit einer Bindung von drei Jahren eröffnen.

Des Weiteren hat die Ehefrau des Vermieters auch hinsichtlich der Bankgarantie grundsätzlich recht – laut § 16b Abs 1 MRG sind aber auch „andere Arten der Kautionsveranlagung“, also andere Anlageprodukte als ein Sparbuch zulässig. Dies jedoch nur unter den

Voraussetzungen, dass sie eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit, insbesondere einen Schutz durch die gesetzliche Einlagensicherung, wie eine Spareinlage bieten. Darüber hinaus muss eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und eine Absonderung bei seiner Insolvenz möglich sein.

Für den Fall, dass der Vermieter in Zukunft mit seinen Mietern eine Bankgarantie vereinbaren möchte, sollte er im Mietvertrag festhalten, dass ihm der Mieter das Recht einräumt, die Garantie vor Fristablauf oder im Falle der Kündigung des Garanten – und zwar auch ohne dass eine Bestandzinsforderung offen sein muss – zu ziehen und den Garantiebetrug in eine Barkautionsumzuwandeln. Andernfalls riskiert der Vermieter, dass der Abruf der Bankgarantie durch ihn als unzulässig qualifiziert wird. Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass § 16b MRG bei Mietobjekten nach § 1 Abs 5 MRG sowie gemäß § 20 Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) nicht anwendbar ist.

7. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter eine schriftliche Information über die fruchtbringende Veranlagung der überreichten Kautions verlangen?

Sachverhalt:

Der Mieter Herr A hat aufgrund einer Vielzahl von Streitigkeiten mit seinem Vermieter Herrn B, die den Vermieter als sehr chaotischen und etwas unseriösen Menschen erscheinen haben lassen, den Verdacht, dass Herr B die an ihn bei Vertragsabschluss überwiesene Kautions nie entsprechend dem MRG fruchtbringend veranlagt hat. Herr A befürchtet, dass Herr B das Geld einfach ausgegeben hat. Kann Herr A von seinem Vermieter einen Nachweis über die fruchtbringende Veranlagung der durch ihn an Herrn B überwiesenen Kautions verlangen?