

10 Irrtümer und Wissenslücken eines Vermieters

1.) Mindestbefristung Wohnungs-Mietvertrag im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG:

Im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2000 wurde in § 29 Abs 1 Z 3 lit b) MRG festgelegt, dass Wohnungsmietverträge, die in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, egal, ob nur zum Teil oder zur Gänze, auf **mindestens 3 Jahre zu befristen** sind, da ansonsten ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt. Dies gilt sowohl für die erstmalige Befristung als auch für jede weitere Mietvertragsverlängerung. Anwendung findet diese Norm auf Haupt- und auch auf Untermietverträge. Es ist daher stets auch beim Abschluss von Untermietverträgen der Anwendungsbereich (MRG ja, nein?) zu prüfen. Wichtig ist, dass diese Mindestbefristungsdauer nur für Wohnungsmietverträge im Bereich des Mietrechtsgesetzes, NICHT aber für Wohnungsmietverträge im Vollausbereich des MRG oder für Geschäftsraummietverträge gilt. Bei Letzteren ist es zudem nebensächlich, ob das MRG oder ABGB anwendbar ist. Geschäftsraummietverträge aller Art können daher, auch wenn das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, auf 1 Jahr oder 2 Jahre etc. befristet abgeschlossen werden.

2.) Kettenmietverträge sind zulässig:

Abgesehen von der einzuhaltenden Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren bei Wohnungsmietverträgen (siehe oben), ist es seit 01.07.2000 zulässig, befristete Mietverträge mit ein- und demselben Mieter **schriftlich beliebig oft**, um jede Vertragsdauer zu erneuern. Seitdem gibt es weder bei Wohnungsmietverträgen noch bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten eine Höchstfrist. Die nach altem Recht existierenden "unzulässigen Kettenmietverträge" gibt es daher nicht mehr. Ein beispielsweise auf 3 Jahre abgeschlossener Wohnungsmietvertrag kann nach dessen Ablauf um weitere 3, 4, 5,... etc. Jahre verlängert werden und anschließend wieder um eine beliebige Dauer (mindestens jedoch 3 Jahre).

3.) Stillschweigende Verlängerung ≠ mündliche Verlängerungsvereinbarung

§ 29 Abs 3 b) MRG regelt, dass Mietverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurden und nach Ablauf der vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, als auf **einmalig drei Jahre erneuert** gelten.

Einige Vermieter nutzen diese Möglichkeit (oft vor allem zur Vermeidung von Bestandvertragsgebühren), um mit dem Mieter die Verlängerung des Mietverhältnisses mündlich zu besprechen und mit diesem zu vereinbaren, dass „eh nichts schriftlich gemacht werden muss, weil sich der Vertrag ja automatisch um drei Jahre verlängert.“

Dabei ist jedoch höchste Vorsicht geboten: Die Regelung des § 29 Abs 3 b) MRG ist lediglich für jene Fälle vorgesehen, in welchen keine schriftliche Verlängerung erfolgt und der Vertrag auch nicht aufgelöst wird. Das gilt typischerweise für Situationen, in denen das Befristungsende „übersehen“ wird. Kommen Vermieter und Mieter aber mündlich überein, das Mietverhältnis stillschweigend weiterlaufen zu lassen, liegt in Wahrheit **keine stillschweigende Verlängerung** vor. Richtigerweise handelt es sich dabei um die

Vereinbarung eines **mündlichen Mietverhältnisses** mit all seinen **negativen Konsequenzen** im MRG Voll- und Teilanwendungsbereich (unwirksame, da lediglich mündliche Befristung, = automatischer unbefristeter Mietvertrag mit strengem Kündigungsschutz für den Mieter)!

Es ist somit **tunlichst zu unterlassen**, im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG** eine automatische stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses mündlich mit dem Mieter zu besprechen oder zu vereinbaren!

Im **Vollausnahmebereich des MRG** gibt es die automatische Verlängerung auf drei Jahre nicht. Läuft das Mietverhältnis einfach weiter, verlängert sich das Mietverhältnis bei monatlicher Zinszahlung jeweils um einen Monat. Da es im Vollausnahmebereich auch das Schriftformgebot für befristete Mietverträge nicht gibt, sind bloße mündliche Verlängerungen in der Regel nicht so schädlich wie im Voll- oder Teilanwendungsbereich. Zu **Beweis Zwecken** wird jedoch auch im Vollausnahmebereich **stets die Schriftform** für vertragliche Vereinbarungen empfohlen.

Soll das Mietverhältnis nicht stillschweigend weiterlaufen, sondern wird seitens des Vermieters die Beendigung des Mietverhältnisses gewünscht, so muss der Vermieter – sofern der Mieter nicht freiwillig auszieht – **binnen 14 Tagen** nach Befristungsende eine **Räumungsklage beim Bezirksgericht** einbringen. Ansonsten verlängert sich das Mietverhältnis bei erstmaliger stillschweigender Verlängerung um drei Jahre, bei der zweiten stillschweigenden Verlängerung auf unbestimmte Dauer.

4.) Übergabeauftrag – Räumungstitel zu Gunsten des Vermieters:

Gemäß § 567 ZPO gibt es für den Vermieter die Möglichkeit, bei **Mietverträgen**, welche ohne vorhergegangene Aufkündigung **nach Ablauf einer bestimmten Zeit** erlöschen, noch vor Ablauf der Mietvertragsdauer eine gerichtliche Verfügung zu beantragen. Im Rahmen dieser gerichtlichen Verfügung wird dem Mieter aufgetragen, das Mietobjekt zu jenem Termin, an welchem das Mietverhältnis ausläuft, an den Vermieter zurückzustellen. Wurde also ein schriftlicher Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen und möchte der Vermieter auf Nummer Sicher gehen, dass der Mieter auch tatsächlich zu diesem Termin – bzw. spätestens 14 Tage nach diesem Termin – die Wohnung räumt, so kann er noch vor Auslaufen des Mietvertrages einen gerichtlichen Übergabeauftrag (Auftrag zur Übergabe bzw. Übernahme des Bestandobjekts) stellen. Frühestmöglicher Zeitpunkt für einen solchen Antrag ist **6 Monate vor Auslaufen des Mietvertrages**.

Der Mieter erhält den Beschluss mit diesem Auftrag sodann vom Gericht zugestellt. Ab diesem Zeitpunkt kann er binnen 4 Wochen Einwendungen gegen den Beschluss erheben. Erhebt der Mieter keine Einwendungen, so erwächst der Übergabeauftrag in Rechtskraft. Ab diesem Zeitpunkt bildet dieser Beschluss einen Exekutionstitel mit welchem der Vermieter – sofern notwendig – die zwangsweise Vollstreckung der Räumung bei Gericht beantragen kann.

Der Übergabeauftrag bietet dem Vermieter einen **großen Vorteil**. Denn im Gegensatz zur Räumungsklage – die sicherheitshalber spätestens 14 Tage nach Auslaufen des Mietverhältnisses eingebracht werden muss, um eine stillschweigende Verlängerung (siehe oben) zu vermeiden – findet nur dann eine mündliche Tagsatzung bei Gericht statt, wenn

seitens des Mieters Einwendungen erhoben werden. Der Vermieter erspart sich also hierdurch womöglich Einiges an Zeit, Aufwand und Kosten. Jeder Vermieter, der sich Gewissheit darüber verschaffen möchte, dass der Mieter den Bestandgegenstand auch zu jenem Termin übergibt, an dem das Mietverhältnis endet, oder jeder Vermieter, der bereits im Vorhinein Bedenken hat, ob der Mieter das Mietobjekt fristgerecht und freiwillig räumen wird, sollte daher überlegen, bereits im Vorhinein einen gerichtlichen Übergabeauftrag bei Gericht einzubringen. Der ÖHGB Linz steht seinen Mitgliedern bei der Einbringung eines solchen Antrags unterstützend zur Verfügung.

5.) KEINE drei Mahnungen vor Räumungsklage nötig:

Grundsätzlich ist Voraussetzung für eine Räumungsklage aufgrund **Nichtbezahlung des Mietzinses** das Vorliegen eines sogenannten **qualifizierten Mietrückstandes**. Diese Voraussetzung ist dann erfüllt, wenn der Mieter trotz Mahnung auch beim nächsten Zinszahlungstermin immer noch mit der vorherigen Zahlung zur Gänze oder zum Teil säumig ist. Wichtig zu wissen ist, dass bereits **eine** Mahnung ausreicht und nicht – wie einige vermuten – drei Mahnungen notwendig sind.

Aber Achtung: Sollten Sie im Mietvertrag vereinbart haben, dass eine Auflösung gemäß § 1118 ABGB nur nach angemessener Nachfristsetzung und dreimaliger schriftlicher Mahnung möglich ist, so gilt die im Mietvertrag vereinbarte und für den Mieter günstigere Regelung. Man sollte daher von derartigen Formulierungen im Mietvertrag besser Abstand nehmen. Wird im Mietvertrag diesbezüglich nichts vereinbart, gilt automatisch die gesetzliche Regelung. Der Vermieter sollte daher stets seine Zahlungseingänge kontrollieren und im Falle der Nichtbezahlung trotz Fälligkeit unverzüglich eine schriftliche Mahnung (eingeschrieben) an den Mieter senden sowie allenfalls anschließend sofort die Mietzins- und Räumungsklage bei Gericht einbringen. Auch hierbei unterstützt der ÖHGB Linz seine Mitglieder gerne jederzeit.

6.) Befristeter Mietvertrag - Mindestbindung des Mieters 16 Monate, NICHT 15 Monate

Bei befristeten **Wohnungsmietverträgen** im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG** (Achtung: Mindestbefristung 3 Jahre!) hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsletzen schriftlich aufzukündigen.

Hierbei herrscht oft der Irrglaube, dass der Mieter somit 15 Monate im Mietobjekt verbleiben muss, ehe er ausziehen kann. Richtigerweise ist der Mieter jedoch **16 Monate** an das Mietverhältnis gebunden: Die Kündigung ist erst im 13. Monat des Mietverhältnisses möglich. Daraufhin hat der Mieter noch volle 3 Monate Kündigungsfrist einzuhalten, also die Monate 14, 15 und 16.

Bei befristeten **Mietverträgen, die nicht zu Wohnzwecken abgeschlossen werden (Geschäftsräume, Garagen etc.)**, oder bei **allen Mietverträgen (auch Wohnungsmietverträge) im Vollausbereich des MRG** besteht diese vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters von Gesetzes wegen nicht. Dieser Mieter ist wie der Vermieter an die Befristung gebunden. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten können jedoch für den Mieter vertraglich vereinbart werden.

7.) Mietverhältnisse enden NICHT automatisch mit dem Tod des Vermieters oder Mieters

Durch den **Tod des Vermieters** kommt es gemäß § 1116a ABGB zu keiner automatischen Vertragsaufhebung! Der Rechtsnachfolger des Vermieters tritt mit der Einantwortung in den Mietvertrag ein. Ein außerordentliches Kündigungsrecht aus diesem Grund gibt es weder für Mieter noch Vermieter.

Auch durch den **Tod des Mieters** wird der Mietvertrag gemäß § 1116a ABGB nicht aufgehoben. Jedoch können **Wohnungsvermietungen** ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer sowohl von den Erben des Mieters als auch vom Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (bei monatlichen Mietzinszahlungen ist dies ein Monat) aufgelöst werden. Bei **Geschäftsraummietverträgen** gibt es diese Kündigungsmöglichkeit nicht, die Mietrechte gehen auf den Unternehmenserben über. Im **MRG-Voll- und Teilanwendungsbereich** ist diese Kündigung gerichtlich vorzunehmen.

Vor der Einantwortung ist die Kündigung gegen den ruhenden Nachlass zu richten, und zwar vor der Erbantrittserklärung zu Händen des Verlassenschaftskurators, nachher zu Händen der antrittserklärten Erben.

Im **MRG Voll- und Teilanwendungsbereich** kann im Todesfall des Mieters das Mietverhältnis gemäß § 30 Abs 2 Z 5 MRG zudem nur aufgekündigt werden, wenn die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dienen.

8.) KEINE sofortige Rückzahlung der Kautions nach Wohnungsübergabe notwendig

§ 16b MRG regelt, dass die Kautions dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses **unverzüglich** zurückzustellen ist. Der Gesetzgeber hat jedoch unterlassen, zu definieren, was unter „unverzüglich“ zu verstehen ist.

Nach der überwiegenden Meinung kann damit jedenfalls keine Rückzahlungsverpflichtung gleichzeitig mit der Wohnungsübergabe verstanden werden. Immerhin muss dem Vermieter bei Vorliegen von Mängeln eine **angemessene Frist** gewährt werden, die Schäden begutachten und bewerten zu lassen. Die Dauer dieser Frist ist jedenfalls **einzelfallbezogen** zu beurteilen und ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig (Ausmaß der Schäden, Jahreszeit etc.). Der Vermieter darf die Kautions so lange zurückbehalten, bis feststeht, welche offenen Forderungen seinerseits aus dem Mietverhältnis noch bestehen.

Der Zeitraum zwischen Wohnungsübergabe und Ausfolgung der Kautions darf jedoch vom Vermieter nicht künstlich in die Länge gezogen werden. Es ist auch **nicht zulässig**, die Kautions für noch nicht feststehende Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis (zB noch nicht abgerechnete Betriebskosten) zurückzubehalten.

9.) Irrtümer über Betriebskostenabrechnungen im Vollenwendungsbereich des MRG

Im **Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes** gibt es im Rahmen der Betriebskostenabrechnung folgende Grundregeln zu beachten, die Vermietern oft nicht bekannt sind:

- a) Im Rahmen der Pauschalverrechnung sind stets die Betriebskosten eines gesamten **Kalenderjahres** abzurechnen -> **keine Zwischenabrechnungen** bei Mieterwechsel!
- b) Die Abrechnung ist bis 30.6., mit Nachfrist bis **spätestens 31.12.** des dem Abrechnungsjahr folgenden Jahres zu legen. Wird die Frist versäumt, erlischt das Recht des Vermieters auf Einfordern der Betriebskosten.
- c) Derjenige Mieter, der zum **übernächsten Zinstermin** nach Legung der Abrechnung Mieter ist, hat den Nachzahlungsbetrag zu leisten bzw. hat Anspruch auf Erhalt der Gutschrift. Dies gilt auch, wenn er im Abrechnungsjahr noch gar kein Mieter war. Ein bereits **ausgezogener Mieter hat keinen Anspruch** auf Legung einer Betriebskostenabrechnung. Steht eine Wohnung zum Zeitpunkt der Abrechnungslegung leer, trägt der Vermieter selbst die Nachzahlung oder kann die Gutschrift behalten.

So manchen Vermietern sind diese Regelungen völlig unverständlich und ein Dorn im Auge, da sie als ungerecht empfunden werden. Immerhin werden die Betriebskosten unabhängig von zwischenzeitigen Mieterwechseln demjenigen Mieter vorgeschrieben, der das Pech oder Glück hat, zum Abrechnungszeitpunkt gerade Mieter zu sein. Auch bei mehreren Mieterwechseln im Kalenderjahr ist lediglich eine Gesamtabrechnung zu erstellen und können die Kosten somit relativ unkompliziert und einfach abgerechnet werden, ohne bereits lange ausgezogene Mieter erneut kontaktieren zu müssen. Bei näherer Betrachtung sind diese Regelungen **aus Vermietersicht somit nicht unvorteilhaft**, da sie eine erhebliche Abrechnungsvereinfachung bieten.

Im **Teil- und Vollaussnahmereich des MRG** gibt es diese zwingenden gesetzlichen Regelungen nicht. Die Abrechnungsmodalitäten können individuell in den Verträgen vereinbart werden.

10.) Verwirrung über Ausmalpflicht – Was muss ein Mieter wirklich:

Ein Mieter hat die Wohnung grundsätzlich in dem Zustand zurückzustellen in welchem er sie auch bekommen hat (§ 1109 ABGB). Eine **gewöhnliche Abnutzung**, die beim Bewohnen eines Objektes naturgemäß entsteht, hat ein **Vermieter jedoch hinzunehmen**. Bei einer längeren Mietdauer muss die diesbezügliche Toleranz seitens des Vermieters dementsprechend größer sein. Oft herrscht Uneinigkeit darüber, ob der Mieter nun auch verpflichtet ist, das Mietobjekt zur Gänze weiß auszumalen, Dübel- bzw. Bohrlöcher zu verspachteln oder andere Endrenovierungspflichten zu übernehmen.

Der Oberste Gerichtshof hat in einer seiner Entscheidungen festgehalten, dass Malerei, Tapezier-, Fußbodenbelags- und Verfließungsarbeiten des Mieters in der Regel als unwesentliche Veränderungen eingestuft werden, die für sich alleine keine Zustandsverschlechterungen darstellen und diese daher im Rahmen der gewöhnlichen Abnutzung vom Vermieter **zu dulden** sind. Dies gilt insbesondere für dezente Farbtöne wie hellblau, grün oder beige, nicht jedoch für schwarze oder dunkelbraune Wandfarben.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Endrenovierungsverpflichtungen im Rahmen des Mietvertrages auf den Mieter zu überwälzen. Derartige Vereinbarungen/Klauseln sollten – evtl. durch das Aufzählen diverser Rechtfertigungsgründe (z.B. bei übermäßiger Abnutzung)

– möglichst individuell formuliert werden, damit eine derartige Vereinbarung nicht als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB gewertet wird. Die ständige Rechtsprechung des OGH geht jedoch – zum Nachteil der Vermieter – eher in die Richtung, die meisten Erhaltungsüberwälzungen auf den Mieter als gröblich benachteiligend anzusehen, da eine generelle Ausmalverpflichtung in den AGB eines Mietvertrags bloß einseitig die Interessen des Vermieters berücksichtigt. Dies gilt im Vollanwendungs-, Teilanwendungs- und Vollaussnahmebereich des MRG gleichermaßen. Sofern es sich nicht um die Beseitigung von **übergebührlischen Abnutzungen** handelt, sind derartige Arbeiten letztlich meist vom Vermieter und nicht vom Mieter zu übernehmen.

Die Mitarbeiter des ÖHGB Linz stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.