

Von der Miethöhe bis zur Kündigung

Die größten Fallen für Mieter und Vermieter

Wie Sie sich im heimischen Mietrechtsdschungel zurechtfinden und wo sich die Regeln für Altbau, Neubau und Einfamilienhäuser unterscheiden. Plus: Weniger oder keine Miete wegen Corona? Die aktuelle Rechtslage für Geschäftslokale, Gastronomie, Wohnungen und Büros.

VON ROBERT WIEDERSICH

Mehr als 13.000 Euro zurückzahlen!?", Gregor Weinfels* ärgerte sich grün und blau. Sein früherer Mieter hatte ihn ein paar Monate nachdem er ausgezogen war, damit konfrontiert, dass er angeblich jahrelang viel zu viel Miete bezahlt hatte. Zu Recht, wie Herr Weinfels zu allem Überfluss später einsehen musste: „Weil wir den Mietvertrag befristet abgeschlossen hatten, musste die Miete automatisch um 25 Prozent niedriger sein als bei einem unbefristeten Vertrag.

Für mich ist das bis heute nicht nachvollziehbar. Die Wohnung ist dadurch ja nicht weniger attraktiv und ich habe viel Geld in die Renovierung gesteckt.“

Schließlich hatte derselbe Mieter, ein gut verdienender Akademiker, sechs Jahre zuvor unbedingt in die frisch sanierte Altbauwohnung einziehen wollen, erinnert sich Herr Weinfels: „Und weil es ihm so gut in der Wohnung gefiel und es nie irgendwelche Mängel gab, hat er den Mietvertrag sogar verlängert“, erzählt Weinfels. „Die Miete betrug faire zehn Euro pro Quadratmeter und wurde immer an-

standslos gezahlt. Ein Bekannter von mir verlangt nur wenige Straßen weiter in einem unsanierten, hässlichen 1970er-Jahre-Bau mehr. Ganz legal! Das Mietrecht soll mir einmal jemand erklären.“

Willkommen im österreichischen Mietrechtsdschungel. Das heimische Mietrecht gilt nicht zufällig als überaus kompliziert und schwer durchschaubar. Und diverse Corona-Ausnahmebestimmungen haben nicht unbedingt zur Klarheit beigetragen.

Doch keine Angst, wer die Antworten auf die wichtigsten Fragen



kennt, bewegt sich in diesem Dschungel gleich deutlich sicherer und vermeidet zumindest die Fallenklassiker. Auch ohne vorher ein Jus-Studium absolviert haben zu müssen. Egal ob Mieter oder privater Vermieter. Von der Mietzinsbildung über den Zahlungsaufschub aufgrund der Corona-Krise bis zur Beendigung des Mietvertrags.

Falle 1: Mietzins Wie hoch darf die Miete im Altbau sein?

Herr Weinfels hätte vor der Vermietung auf das Baujahr seiner Wohnung schauen müssen. Wann eine Wohnung erbaut wurde, spielt im Mietrechtsgesetz eine entscheidende Rolle. Und davon hängt auch ab, wie hoch die Miete sein darf.

Für Wohnungen im Altbau – vereinfacht alle vor Mai 1945 errichteten Gebäude – gilt die strengste Form des Mietrechts, der Vollenwendungsbe-
reich. Unangenehm für den Vermieter: Bei befristeten Mietverträgen – unabhängig von der Dauer – kommt es hier bei der Miete zu einem Befristungsschlag von 25 Prozent.

Außerdem darf bei Wohnungen, deren Mietvertrag ab dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde, nur der Richtwertmietzins plus etwaiger Zuschläge verlangt werden. Für die noch älteren Mietverträge gilt der günstige Kategoriemietzins oder ein anderer Altmietzins. Sie werden freilich seltener.

Der Richtwert ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch. Die Bandbreite reicht von 8,92 Euro pro Quadratmeter in Vorarlberg bis zu ▶

Welchen Richtwert Vermieter im Altbau verlangen dürfen

Burgenland	5,30 Euro/m ²
Wien	5,81 Euro/m ²
NÖ	5,96 Euro/m ²
OÖ	6,29 Euro/m ²
Kärnten	6,80 Euro/m ²
Tirol	7,09 Euro/m ²
Steiermark	8,02 Euro/m ²
Salzburg	8,03 Euro/m ²
Vorarlberg	8,92 Euro/m ²

5,81 Euro in Wien. Nur im Burgenland ist der Richtwert noch niedriger. Der Richtwert wird alle zwei Jahre an die Inflation angepasst. Das wäre das nächste Mal im April 2021 der Fall. „Die Regierung hätte aber die Möglichkeit, die Erhöhung per Gesetz auszusetzen, wie sie das in der Vergangenheit bereits getan hat“, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

Wer in Wien heute einen Mietvertrag abschließt, wird nur in Glücksfällen ausschließlich den Richtwert von 5,81 Euro zahlen. Das liegt an den Zuschlägen, die auf den Richtwert noch aufgeschlagen werden dürfen, etwa für eine gute Lage innerhalb des Viertels, für einen Lift oder Balkon. Wie hoch die Zuschläge genau ausfallen dürfen, ist allerdings nicht im Gesetz geregelt. Daher führt die Berechnung der Zuschläge auch regelmäßig zu Streitereien zwischen Vermieter und Mieter und

endet oft vor der Schlichtungsstelle oder dem Bezirksgericht. Für besonders viele Unklarheiten sorgt seit einigen Jahren der Lagezuschlag.

TIPP: Eine schnelle Orientierung liefert in Wien der Mietenrechner der Stadt auf www.wien.gv.at

In Bundesländern mit einem hohen Richtwert spielen die Zuschläge eine wesentlich geringere Rolle als in Wien. In der Hauptstadt ist der Richtwert so niedrig, dass kein Vermieter auf einen Zuschlag verzichten möchte. Selbst mit Zuschlägen bleibt die erlaubte Miete oft deutlich unter der auf dem freien Markt erzielbaren Miete.

Aus dieser Preisbeschränkung kann man sich übrigens nicht – wie Herr Weinfels es sich gewünscht hätte – „heraussanieren“. „Dieses Gerücht hält sich hartnäckig. Ein Altbau bleibt im Mietrechtsgesetz aber auch nach einer Totalsanierung ein Altbau“, be-

tont Immobilienrechtsexperte und Buchautor Christoph Kothbauer.

Eine Ausnahme von den Preisbeschränkungen im Altbau gilt für Wohnungen über 130 Quadratmeter Fläche. Für sie darf der angemessene Mietzins verlangt werden. In der Praxis entspricht das der Marktmiete. Auch für Dachbodenausbauten, die ab 2002 entstanden sind, darf die Marktmiete verlangt werden.

Wie hoch darf die Miete im Neubau sein?

In allen anderen „Neubauten“ (vereinfacht alles nach 1945), für die der weniger strenge Teilanwendungsbereich des Mietrechts gilt, darf ebenfalls der Vermieter die Miethöhe frei bestimmen. Das führt zu der Anfangs beschriebenen Situation, dass der Ver-

Fotos: egeal - Gettyimages.com, Peter Schmidt

Handel & Gastronomie: Noch viel Unsicherheit bei Mietreduktionen

Im Unterschied zu den Wohnungsmietern hat der Gesetzgeber für die Mieter von Geschäftslokalen keine Corona-bedingten Schutzmaßnahmen erlassen. Schließlich ist in § 1104 des ABGB ohnehin geregelt, dass bei außerordentlichen Zufällen wie Seuchen – und als solche wird Corona von Juristen angesehen – kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist. Vorausgesetzt, der Mietgegenstand kann wegen der Seuche nicht benutzt werden und im Mietvertrag wurde der § 1104 nicht ausgeschlossen.

Wer also während des harten Lockdowns sein Geschäft, Fitnessstudio oder Restaurant zusperren musste, konnte sich auf § 1104 berufen, um die Zahlung von Miete und Betriebskosten einzustellen. Hier gibt es mittlerweile die ersten Urteile von Bezirksgerichten, die mieterfreundlich ausfielen. Urteile sind aber noch rar und die Fälle nicht immer vergleichbar. Das Corona-Thema wird die Gerichte noch Jahre beschäftigen.



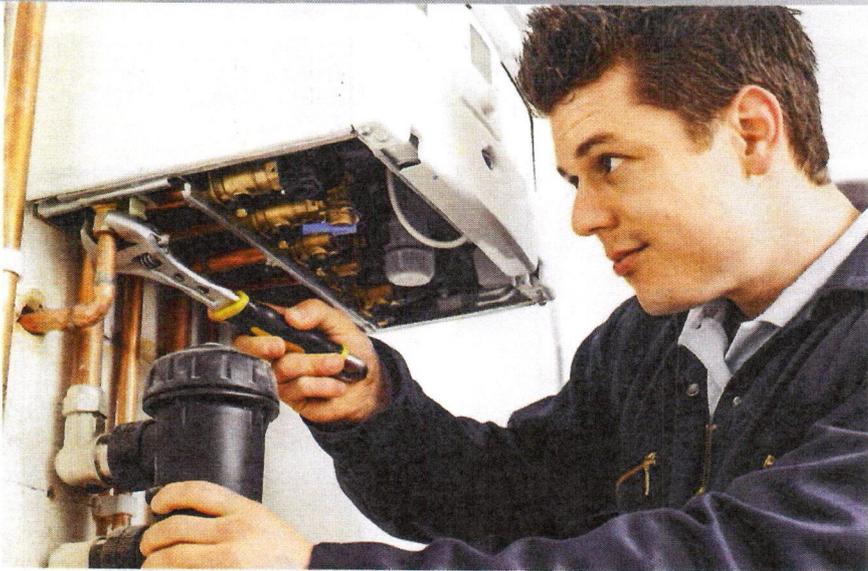
Erste Urteile sehen die Mieter im Recht, die für ihre geschlossenen Geschäftslokale die Mietzahlung aussetzen

Ist der Mietgegenstand teilweise nutzbar (§ 1105), z. B. das Büro, das Lager oder die Küche für Essenszustellung, so beschränkt sich die Mietzahlung auf diesen nutzbaren Teil.

Ob und wie weit der Mietgegenstand tatsächlich nutzbar ist, hat allerdings das Potenzial für Streitigkeiten mit dem Vermieter. Kann der Mieter nicht schnell einen florierenden Online-Handel in den geschlossenen Flächen betreiben, profitiert nicht auch ein geschlossenes Geschäft vom Werbeeffect seines Schaufensters und können die Um-



sätze nicht einfach später nachgeholt werden? „Ein schnelles Umstellen auf einen Online-Handel wird wohl nicht zumutbar sein“, so Rechtsanwältin Birgit Kraml von Wolf Theiss. Bezüglich Werbewirkung des Schaufensters und Nachholen von Umsätzen gab es im Herbst schon ein erstes Urteil eines Wiener Bezirksgerichts. Hier bekam der Mieter eines geschlossenen Friseursalons recht, der die Miete zu 100 Prozent minderte. Der vom Vermieter angeführte Werbeeffect seines Schaufensters spielte im Lockdown keine Rolle und Friseurbesuche können nicht nachgeholt werden.



Ausnahmsweise kein Unterschied zwischen Altbau- und Neubau: Die Reparatur einer kaputten Therme ist immer Vermietersache. Die Wartung ist Sache des Mieters

mieter der topsanierten Altbauwohnung weniger Miete verlangen kann als im benachbarten 1970er-Jahre-Bau. Bei Neubauwohnungen hat auch eine Befristung keine negativen Auswirkungen auf die Miethöhe.

Vorsicht ist bei der Vermietung einer mit Fördergeldern errichteten

Wohnung geboten. Hier kann es sein, dass auch die Neubauwohnung in den Vollarwendungsbereich fällt und daher preisgedeckelt ist, auch wenn die Förderung schon zurückgezahlt wurde. Zur Sicherheit sollte man in den Förderrichtlinien zum Zeitpunkt der Errichtung nachlesen.

Wie lange können Mieter zu hohe Mieten zurückfordern?

Das Eingangsbeispiel zeigt: Wenn gut informierte Mieter ihre Miete im Altbau nachrechnen, kann es für die Vermieter richtig teuer werden. Sie bekommen zwar keine Strafe, falls sie zu viel Miete kassiert haben, müssen die Differenz aber an den Mieter überweisen. Vorausgesetzt dieser wurde rechtzeitig aktiv. Bei unbefristeten Mietverträgen hat er drei Jahre ab Abschlusszeit, um seine Forderungen bei Gericht oder – falls in seiner Stadt vorhanden – bei der Schlichtungsstelle geltend zu machen. Danach verjähren die Forderungen.

Viele Mieter mit unbefristeten Verträgen streiten nicht rasend gerne mit ihrem Vermieter. Weit geringer ist die psychologische Hürde bei befristeten ▶

Keine Miete trotz Umsatzersatz?

Muss die Miete gezahlt werden, wenn der Mieter staatliche Förderungen bekommt? Der Fixkostenzuschuss steht auch für Mietzahlungen zu, allerdings nur für jene, die der Mieter nicht herabsetzen konnte. Der Mieter ist verpflichtet, mit seinem Vermieter nachweislich zumindest über eine Mietzinsminderung zu verhandeln. „Andernfalls läuft er Gefahr, den Zuschuss über die zu viel bezahlte Miete zurückzahlen zu müssen“, sagt Martin Foerster von Graf Pitkowitsch Rechtsanwälte.

Anders ist es beim Umsatzersatz. Er wird unabhängig von der Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten ausbezahlt. Muss der Mieter mit dem erhaltenen Geld also die Miete voll oder teilweise weiter bezahlen, auch wenn sein Geschäft geschlossen ist? „Es steht zumindest in keinem Gesetz, dass ich bei Umsatzersatz die Miete nicht mindern darf“, so Foerster. Ist es gerecht, dass der Vermieter keine oder nur Teile der Miete bekommt, während der Mieter hohe staatliche Förderungen erhält? Darüber wird wohl noch vor Gericht gestritten werden. Eine Überförderung ist vermutlich nicht der Wunsch des Ge-

setzgebers. Vermieter könnten argumentieren, dass dem Mieter – je nach Höhe des Umsatzersatzes – kein oder nur geringer Schaden entstanden ist und er die Miete (teilweise) zahlen muss.

Was gilt nach den Lockdowns?

Wenn nach dem dritten Lockdown Geschäfte und Gastronomie aufsperrten dürfen: Muss dann wieder die volle Miete bezahlt werden? Wahrscheinlich gibt es dann immer noch behördliche Einschränkungen. Wegen der Abstandsregeln dürfen weniger Kunden in die Läden, in Restaurants müssen Tische frei



„Es steht zumindest in keinem Gesetz, dass ich bei Umsatzersatz die Miete nicht mindern darf.“

Martin Foerster,
Graf Pitkowitsch Rechtsanwälte

bleiben, wegen der Reisebeschränkungen bleiben Touristen aus. „Man muss hier unterscheiden, ob es sich um behördliche Einschränkungen handelt, die die Allgemeinheit betreffen, oder den konkreten Mietgegenstand. Ein Souvenirladen leidet zwar unter den Reisebeschränkungen, darf aber weiter aufsperrten und kann daher die Miete sehr wahrscheinlich nicht mindern, da ihm der Vermieter ja keine bestimmte Kundenzahl garantiert hat“, sagt Foerster. Das sieht auch Kraml so: „Ein Umsatzrückgang berechtigt noch nicht zur Mietzinsminderung. Auch wenn die Kunden wegen der Abstandsregel vor dem Geschäft warten müssen, fällt das wohl noch unter das Risiko des Unternehmers. Bei einem Theater oder Restaurant, wo statt 100 nur noch 50 Menschen reindürfen, wird man wohl argumentieren, dass der Mietgegenstand nur noch teilweise zum bedungenen Gebrauch nutzbar ist.“ In welcher Höhe die Minderung gerechtfertigt ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Es ist immer eine Einzelfallentscheidung. Mit unsicherem Ausgang, wenn es vor Gericht geht. Anwälte appellieren daher an beide Seiten, sich außergerichtlich zu einigen.

Verträgen. Der Mieter kann hier nämlich auch erst nach Beendigung des Mietverhältnisses die Höhe der Miete überprüfen lassen. Der Mieter hat bis zu sechs Monate nach Auflösung des Vertrages Zeit, zur Schlichtungsstelle oder zum Bezirksgericht zu gehen. Und kann dann die Differenz der letzten zehn Jahre zurückfordern.

Falle 2: Befristung Gibt es eine Mindestlaufzeit? Wie oft darf befristet werden?

Mietverträge für Wohnungen dürfen befristet werden, allerdings muss die Vertragsdauer mindestens drei Jahre betragen. Diese drei Jahre gelten aber nur für den Vermieter. In dieser Zeit darf er den Mieter nicht kündigen. Umgekehrt darf der Mieter schon nach einem Jahr schriftlich kündigen. Diese einjährige Kündigungsfrist läuft ab Verlängerung eines befristeten Mietvertrags erneut. Tatsächlich ist ein Mieter aber immer 16 Monate gebunden. „Das ergibt sich, weil der Mieter frühestens im 13. Monat kündigen kann. Dann muss er noch eine dreimonatige Kündigungsfrist einhalten“, rechnet Mieterschützerin Hanel-Torsch.

Auch wenn es sich in manchem Mietvertrag findet: Ein pauschales Verbot von Haustieren durch den Vermieter ist rechtlich nicht haltbar



„Inklusive Kündigungsfrist ist ein Mieter mindestens 16 Monate an seinen Vertrag gebunden.“

Elke Hanel-Torsch,
Mietervereinigung

GEWINN-Leser Herbert Weber hätte lieber einen unbefristeten Vertrag. Sein Vermieter verlängert den Vertrag aber immer nur um drei Jahre. Ist das erlaubt? „Ja, die Befristung kann nach Ablauf beliebig oft verlängert werden. Freilich jeweils unter Beachtung der dreijährigen Mindestfrist. Höchstfristen gibt es für Wohnungsmietverträge nicht“, erklärt Kothbauer. Was, wenn der Vermieter auf die Verlängerung oder Auflösung am Ende der Befristung vergisst? Entsteht dann automatisch ein unbefristeter Vertrag?



„Ein befristeter Mietvertrag kann nach Ablauf beliebig oft verlängert werden.“

Christoph Kothbauer,
Immobilienrechtsexperte

„Nein“, sagt Kothbauer, „dann handelt es sich um eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags um drei Jahre. Reagiert der Vermieter nach diesen weiteren drei Jahre noch immer nicht, entsteht ein unbefristetes Mietverhältnis. Will man das als Vermieter vermeiden, muss man in den letzten sechs Monaten vor Ablauf einen gerichtlichen Übergabsauftrag einbringen oder spätestens bis 14 Tage nach Vertragsende den Mieter schriftlich auffordern, am besten eingeschrieben, die Wohnung zu räumen.“

Übrigens: Wenn der Vermieter die Befristung verlängern will, reicht es nicht, den Mieter schnell anzurufen oder eine E-Mail mit Betreff „Mietvertragsverlängerung“ zu schreiben. Die Verlängerung bedarf der Schriftform und der Unterschrift beider Seiten.

Falle 3: Ausnahmen bei Häusern Haben Vermieter mehr Freiheiten?

Wer ein Einfamilienhaus vermietet, egal welchen Baujahres, muss sich mit vielen Beschränkungen, die für Wohnungsvermieter gelten, nicht herumschlagen. Objekte mit nicht mehr als zwei selbständig vermietbaren Einheiten – unabhängig ob Wohnung, Geschäftslokal, Lagerraum – sind vom Mietrecht ausgenommen. Es kann eine marktübliche Miete ausgehandelt werden.

Eine Falle kann bei der Definition der zwei vermietbaren Einheiten lauern: „Räume, die nachträglich durch Dachbodenausbau geschaffen wurden, zählen nicht dazu. Besteht aber neben zwei Wohneinheiten, z. B. ein gleich großer Keller, den man eigenständig etwa als Lagerraum vermieten könnte, würde dieser als dritte Einheit zählen“, warnt Kothbauer. Womit das Gebäude wieder in das strengere Mietrecht fallen würde.

Die Ausnahme vom Mietrecht hat auch Auswirkungen auf die Befristung. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es keine Mindestbefristungsdauer. Der Vertrag darf daher kürzer als drei Jahre laufen. Einen Befristungsabschlag gibt es ebenfalls nicht.

Falle 4: Therme & Co. Wer zahlt, wenn etwas kaputtgeht?

Lange sorgten vor allem kaputte Thermen für Unklarheit zwischen Vermieter und Mieter. Dieser Graubereich ist mittlerweile beseitigt. Sowohl im Altwie im Neubau ist die Reparatur Sache des Vermieters, der Mieter ist hingegen für die Wartung zuständig.

Gehen andere Dinge kaputt, spielt die Unterscheidung zwischen Alt- und Neubau, juristisch korrekt zwischen Vollanwendungs- und Teilanwendungsbereich, sehr wohl eine Rolle. „Im Vollanwendungsbereich gibt es keine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters. Ausnahmen sind natürlich die Therme und andere Wärmebereitungsgeräte, die Behebung von ernsten Schäden und die Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen. Eine kaputte Fliese ist noch kein ernster Schaden. Umgekehrt gibt es aber auch keine Erhaltungspflicht des Mieters. Dadurch gibt es, so wie früher bei der Therme, z. B. bei Klimaanlage oder mitvermieteten Küchen einen gesetzlichen Graubereich, wer sich darum kümmert, wenn diese Dinge kaputtgehen. Es muss sich zwar keiner der beiden Vertragspartner um die Behebung des Mangels kümmern, dem Mieter stehen aber für die Dauer der Beinträchtigung Mietzinsminderungsansprüche zu“, so Kothbauer.



Mieter konnten um einen sechsmonatigen Räumungsaufschub ansuchen, auch wenn sie nicht von Corona betroffen waren

Delogierung muss wegen Corona warten

Die Corona-Krise treibt die Arbeitslosigkeit auf Rekordstände, Mieter könnten in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Das berechtigt sie jedoch nicht, weniger Miete zu zahlen. Wohnungen und Häuser sind – anders als z. B. behördlich geschlossene Geschäftslokale – ohne Einschränkung nutzbar. Es gibt daher keinen Grund zur Mietzinsminderung. Die Regierung hat allerdings im Frühjahr eine Erleichterung beschlossen. Wer zu Beginn der Pandemie – und zwar ausschließlich im **April, Mai und Juni 2020** – wegen der Corona-Krise (Kurzarbeit, plötzliche Arbeitslosigkeit) die Miete nicht zahlen konnte, hat derzeit von Vermieterseite nichts zu befürchten. **Achtung:** Wer davor oder danach Zahlungsprobleme hatte bzw. von der Krise nicht wirtschaftlich getroffen wurde, für den gibt es keine Ausnahmebestimmungen!

„Vermieter können die ausständige Miete aus diesen drei Monaten erst ab 1. April 2021 einklagen. Erst ab April darf auch die Kautions zur Abdeckung des Mietzinsrückstands herangezogen werden. Der Mieter darf trotz Klage aber weiter in der Wohnung bleiben. Eine Kündigung und Räumung der Wohnung ist erst ab frühestens Juni 2022 möglich“, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

Bis dahin wurde aber im Idealfall schon der Mietzinsrückstand beglichen, inklusive vier Prozent Zinsen, die der Vermieter sehr zum Missfallen der Mietervereinigung aufschlagen darf.

Auf der Vermieterseite ärgert man sich wiederum über eine weitere Maßnahme, die von 1. April bis 31. Dezember 2020 galt und laut Ankündigung der Justizministerin bis 30. 6. 2021 verlängert werden soll. Die finale Entscheidung über die Verlängerung war bis Redaktionsschluss noch offen. Delogierungen müssen bei dringendem Wohnbedürfnis auf Antrag des Mieters für bis zu sechs Monate aufgeschoben werden. „Diese Regelung gilt auch für Mieter, die schon lange vor Corona keine Miete bezahlt haben oder deren befristeter Vertrag sowieso ausgelaufen wäre. Es kann nun auch jemand um Räumungsaufschub ansuchen, der wegen unleidlichen Verhaltens gekündigt wurde, etwa weil er andere Mieter beleidigt hat“, wundert sich Martin Prunbauer, Präsident des Haus- und Grundbesitzerbundes.

Andere Maßnahmen aus dem Frühjahr sind mittlerweile ausgelaufen und werden nicht verlängert. So konnten Mietverträge, die zwischen April und Juni endeten, kurzfristig um wenige Monate und maximal bis Jahresende 2020 verlängert werden. Normalerweise ist eine Befristung unter drei Jahren nicht erlaubt.



Home-Office: Läuft die Miete des halb-leeren Büros weiter?

Schon im September des Vorjahres empfahl die Bundesregierung allen Betrieben, Mitarbeiter wenn möglich erneut in das Home-Office zu schicken. Viele Büros sind überhaupt seit dem ersten Lockdown im März 2020 nur sehr spärlich besetzt. Teilweise wäre es bei voller Besetzung auch nur schwer möglich, die Abstandsregeln einzuhalten. So mancher Mieter würde also mit deutlich weniger Fläche auskommen und fragt sich, ob er für die ungenutzten Büros in voller Höhe weiter Miete zahlen muss.

„Es gab zwar die Empfehlung zum Home-Office, es wurde aber nie behördlich angeordnet. Büros durften bisher während der ganzen Pandemie weiter genutzt werden. Man durfte auch immer seine Wohnung verlassen und in das Büro gehen, auch wenn das teilweise von Politik und Medien nicht so klar kommuniziert wurde. Das alles spricht dafür, dass man als Büromieter keine Mietzinsminderung geltend machen kann“, sagt Rechtsanwältin Birgit Kraml.

Das Argument, dass man das Büro unter anderen Voraussetzungen gemietet hat, nun weniger Mitarbeiter auf der selben Fläche arbeiten können und man daher in der Nutzung eingeschränkt ist, hilft wenig. „Es handelt sich dabei um Regelungen zum Arbeitnehmerschutz. Diese sind in solchen Mietverträgen meist Sache des Mieters“, so Kraml. Von rechtlicher Seite ist der Spielraum des Mieters also gering. Wie immer empfiehlt sich auch im Bürobereich, eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter zu suchen, etwa eine vorübergehende Senkung der Miete gegen eine Verlängerung des Mietvertrags anzubieten.

Im Neubau bzw. Teilanwendungsbereich ist die Situation anders. „Der Vermieter hat hier eine unbeschränkte Erhaltungspflicht. Allerdings kann er diese vertraglich einschränken. Themen wie die Klimaanlage, die in der Vollanwendung in den Graubereich fallen, kann man z. B. ausschließen“, erklärt Kothbauer, warnt aber vor dem pauschalen Abwälzen von Erhaltungspflichten auf den Mieter. „Das geht definitiv nicht. Auch die Erhaltung der Therme kann man niemals ausschließen.“ Auf der sicheren Seite ist man als Vermieter, wenn die abgewälzte Erhaltungspflicht sachlich gerechtfertigt wird und sich in einer entsprechend geminderten Miete niederschlägt.

Falle 5: Umbau Muss der Vermieter zustimmen?

Die Wände neu ausmalen, einen neuen Fußboden verlegen oder die Küchenmöbel an die Wand schrauben – all das sind Beispiele für unwesentliche Veränderungen. Für diese braucht man als Mieter nicht die Zustimmung des Vermieters.

Beispiele für wesentliche Veränderungen wären eine Veränderung der Raumaufteilung (auch in Leichtbauweise) oder das Verlegen von neuen Leitungen und Anschlüssen. Hier braucht man sehr wohl die Zustimmung des Vermieters. Allerdings macht es wieder einen Unterschied, ob die Wohnung in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechts fällt. Im Altbau gilt die Zustimmung auch dann als erteilt, wenn sich der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten meldet. Dient die Verbesserung einem wichtigen Interesse des Mieters, z. B. den Umbau eines alten Badezimmers,

kann der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern.

„Außerhalb des Vollanwendungsbereichs gibt es für den Mieter kaum Möglichkeiten, maßgebliche Änderung durchzusetzen“, sagt Kothbauer. Eine stillschweigende Zustimmung nach zwei Monaten wie im Altbau gibt es nicht.

Muss der Vermieter Umbauten, denen er zugestimmt hat, dem Mieter beim Auszug ablösen? Im Vollanwendungsbereich gibt es eine Reihe von nützlichen (auch für den Nachmieter) Verbesserungen, für die der Vermieter Investitionsersatz leisten muss, z. B. wenn die Sanitäranlagen erneuert wurden. Auch im Neubau kann man sich als Mieter darauf berufen, dass man eine nützliche Verbesserung durchgeführt hat. „Vorausgesetzt der Vermieter hat einen solchen Investitionsersatz nicht schon von vornherein im Mietvertrag ausgeschlossen“, so Kothbauer.

Falle 6: Wohnungsrückgabe Wie soll die Wohnung nach dem Auszug aussehen?

Schwarz gestrichene Wände, Bohrlöcher in den Fliesen, Kratzer im Parkett. Nach dem Auszug sieht die Wohnung abgenutzt aus. Muss der Mieter noch schnell mit dem Renovierungstrupp anrücken, weil der Vermieter sonst die Kautions einkassiert? Immerhin steht im Gesetz, dass der Mietgegenstand in seinem ursprünglichen Zustand zurückzustellen ist. „Das würde auf die ursprünglich weiße Wand zutreffen, die jetzt schwarz ist. Hier kann der Vermieter auf eine übliche Farbe bestehen. Eine gewöhnliche Abnutzung muss



Birgit Kraml, Wolf Theiss Rechtsanwältin: „Vieles spricht dafür, dass man als Büromieter keine Mietzinsminderung aufgrund von Corona geltend machen kann.“



Martin Prunbauer, Haus- und Grundbesitzerbund: „Eigenbedarf ist als Kündigungsgrund nur sehr schwer durchsetzbar.“



der Vermieter aber akzeptieren“, meint Kothbauer.

Die Rückgabe im ursprünglichen Zustand umfasst freilich auch Umbauten, denen der Vermieter nicht zugestimmt hat. Hier kann er die Wiederherstellung des Originalzustands fordern.

Falle 7: Kündigung Wann darf der Vermieter kündigen?

Ein Mieter duschte bis zu achtmal pro Tag und lüftete sein Badezimmer im Anschluss nicht. Die Folge: extreme Schimmelbildung. Der Vermieter kündigte wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands. Und bekam letztlich vor dem Obersten Gerichtshof recht.

Der erheblich nachteilige Gebrauch ist einer der wenigen wichtigen Gründe, die eine Kündigung eines Wohnungsmietvertrags in Österreich erlauben. Diese sind im Mietrechtsgesetz aufgezählt:

- Mietzinsrückstand (trotz Mahnung).
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands.
- Unleidliches Verhalten, strafbare Handlung.
- Gänzliche Weitergabe (unerlaubte Untervermietung der gesamten Wohnung).
- (Teilweise) Weitergabe zu übermäßigem Entgelt.
- Nichtbenützung oder zweckwidrige Benützung.
- Eigenbedarf des Vermieters.

Strengster Schutz für Mieter im Altbau

	Wohnung		Einfamilienhaus
	Altbau (bis 1945)	Neubau	
Mietzins beschränkt	✓	✗	✗
Mindestbefristung 3 Jahre	✓	✓	✗
Befristungsabschlag	✓	✗	✗
Kündigungsschutz	✓	✓	✗

Der Mietzinsrückstand ist zwar ein häufiger Grund für eine Mietzins- und Räumungsklage, für den Mieter endet das aber nicht automatisch in einem Verlust der Wohnung. „Zahlt der Mieter die geschuldete Miete bis zum Ende des Gerichtsverfahrens erster Instanz zurück und trifft ihn kein grobes Verschulden, kann er das Räumungsbegehren des Vermieters abwenden“, sagt Martin Prunbauer, Rechtsanwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB).

Nicht erlaubt ist es, die gemietete Wohnung zu einer viel höheren Miete, als man selbst bezahlt, unterzuvermieten. Auch das vor Corona viel diskutierte Thema AirBnB kann dadurch ein Kündigungsgrund sein. „Bietet der Mieter seine Wohnung regelmäßig tageweise auf einer solchen Plattform zu Erwerbszwecken an, wird er relativ schnell im Bereich der Weitergabe zu übermäßigem Entgelt sein“, betont Prunbauer.

Die (günstige) Mietwohnung nicht zu bewohnen und für später „aufzuheben“, ist ebenfalls nicht erlaubt. Das heißt aber nicht, dass man nicht vorübergehend woanders wohnen darf. Wer z. B. während der Corona-Pandemie für einige Monate in das einsame Ferienhaus am Land zieht, weil dort

die Ansteckungsgefahr geringer scheint, muss sich laut Prunbauer keine Sorgen machen: „Das ist ähnlich wie bei einem Auslandssemester. So lange die Mieterin eine absehbare Rückkehrabsicht hat, ist das kein Kündigungsgrund.“

Wenn man nicht gerade für eine Rattenplage sorgt, sind auch Haustiere kein Kündigungsgrund. „Dafür müsste das Haustier schon die Nachbarn belästigen, z. B. wenn der Hund jede Nacht bei offenem Fenster bellt“, meint Prunbauer. Und wenn der Vermieter Haustiere gar nicht erlaubt? „Ein allgemeines und nicht begründetes Haustierverbot wird nicht halten“, so Prunbauer.

Es gibt nur einen Kündigungsgrund, bei dem sich der Mieter nichts zuschulden kommen lassen hat: Eigenbedarf des Vermieters. In der Praxis hat dieser Grund für Prunbauer aber wenig Bedeutung: „Das ist in Österreich nur sehr schwer durchsetzbar.“ Daran ändert sich auch nichts, wenn man eine Wohnung kauft, die bereits vermietet ist. Ein neuer Eigentümer kann den Mieter nicht kündigen. Mieter von Einfamilienhäusern genießen hingegen keinen speziellen Kündigungsschutz. Bei einem Verkauf kann der neue Eigentümer den Mietvertrag kündigen. ⑥