

Wohnrecht für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Ein Überblick über Rechte und Pflichten



»Für Mieter von Gemeinnützigen Bauvereinigungen gilt ein „Spezialwohnrecht“. Hier bekommen Sie einen Überblick über die komplexe Materie.«

AK Präsident Erwin Zangerl

WOHNRECHT FÜR MIETER VON GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN

EIN ÜBERBLICK ÜBER RECHTE
UND PFLICHTEN

Die vorliegende Broschüre der Arbeiterkammer Tirol 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 am Ende dieser Broschüre verwiesen.

**Wer hilft mir,
wenn die
Betriebskosten-
abrechnung
nicht stimmt?**

Da gibt's doch
was von der AK ...

EXAKT

ak-tirol.com



AK Hotline: 0800 / 22 55 22



Inhalt

1 Was ist eine Genossenschaftswohnung?	4
2 Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?	9
3 Welche Kosten können zu Beginn des Vertrages anfallen?	19
4 Welche Kosten fallen monatlich an?	28
5 Wie werden die Kosten aufgeteilt?	51
6 Wie überprüfen Sie die Mietzinshöhe?	71
7 Welche Rechte haben Sie?	81
8 Welche Pflichten haben Sie?	101
9 Wie können andere Ihre Wohnung übernehmen?	109
10 Wie können Mietverhältnisse enden?	127
11 Wie kommen Sie im Streitfall zu Ihrem Recht?	151
Anhang	
Kontaktadressen	156
Abkürzungsverzeichnis	163

Was ist eine Genossenschaftswohnung?

Eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin

Was gemeinnützige Bauvereinigungen sind, und welche Gesetze für Genossenschaftswohnungen gelten.

Wie Sie zu einer Genossenschaftswohnung kommen

Wo Sie Mietwohnungen von Bauvereinigungen finden, und was Sie bei der Weitergabe älterer Wohnungen beachten sollten.

Eine gemeinnützige Bauvereinigung als Vermieterin

Was sind gemeinnützige Bauvereinigungen?

Das sind Unternehmen, die Wohnungen gemeinnützig errichten und vermieten. Den Status Gemeinnützigkeit erhalten Bauvereinigungen durch einen Bescheid der Landesregierung.

Welche Rechtsform haben gemeinnützige Bauvereinigungen?

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GesmbH)
- Aktiengesellschaft (AG)
- Genossenschaft (Gen)

Im allgemeinen Sprachgebrauch werden gemeinnützige Bauvereinigungen oft generell als „Genossenschaften“ und ihre Mietwohnungen als „Genossenschaftswohnungen“ bezeichnet.

Das ist nicht ganz korrekt. Denn es gibt ein paar Unterschiede zwischen einer echten Wohnbaugenossenschaft und Bauvereinigungen mit der Rechtsform GesmbH oder AG.

Beispielsweise werden Mieterinnen bzw. Mieter von echten Wohnbaugenossenschaften als „Nutzungsberechtigte“ und der Mietvertrag als „Nutzungsvertrag“ bezeichnet. Der Grund: Mieterinnen und Mieter sind Mitglieder der Genossenschaft und bekommen die Wohnung gegen Entgelt „zur Nutzung“ übertragen.

In diesem Ratgeber verwenden wir den Begriff „Bauvereinigung“ immer für alle gemeinnützigen Bauvereinigungen. Wenn wir von Mieterinnen und Mietern sprechen, schließen wir auch die Nutzungsberechtigten von echten Wohnungsgenossenschaften ein. Mit der Bezeichnung „Genossenschaftswohnungen“ meinen wir alle Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Welche Gesetze gelten für Mietverträge bei Genossenschaftswohnungen?

Egal, welche Rechtsform eine gemeinnützige Bauvereinigung hat: Sie unterliegt mit ihren Mietverträgen vor allem dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Zusätzlich gilt aber auch fast das ganze Mietrechtsgesetz (MRG).

Das WGG gilt auch dann, wenn die Gemeinnützigkeit später nicht mehr gegeben ist.

zB

Die BUWOG errichtete 1995 ein Wohnhaus in Innsbruck. Damals war die BUWOG eine gemeinnützige Bauvereinigung, seit Anfang 2001 ist sie das nicht mehr. Gregor Glück ist erst 2016 in das Haus eingezogen. Dennoch muss die BUWOG für seinen Mietvertrag das WGG anwenden. Das bedeutet zB: Der Mietzins für die Wohnung von Gregor Glück muss kostendeckend sein.

Wenn gemeinnützige Bauvereinigungen zum Wohnungsbau öffentliche Fördermittel verwenden, unterliegen sie zusätzlich den Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes.

Wenn private, nicht gemeinnützige Bauträger Wohnungen vermieten, gilt für sie meist nur das Mietrechtsgesetz. Wenn sie jedoch Wohnungen vermieten, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, gilt für sie das WGG. Haben sie Wohnungen mit Fördermitteln gebaut, gelten auch die Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes.

Wer kann eine Wohnung von einer Bauvereinigung mieten?

Das hängt von den gesetzlichen Vergabebestimmungen ab:

1. Vergabe nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Das WGG enthält nur sehr ungenaue Kriterien für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen. Bauvereinigungen müssen beispielsweise den Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden berücksichtigen.

2. Vergabe nach den Wohnbauförderungsgesetzen der Länder

Wesentlich genauer sind die Vergabekriterien in den Wohnbauförderungsgesetzen der einzelnen Bundesländer. Da die meisten Genossenschaftswohnungen auch gefördert sind, spielen diese Bestimmungen daher meist eine wichtige Rolle bei der Wohnungsvergabe.

Diese Vergabekriterien gelten in Tirol:

Als Mieterin bzw. Mieter dürfen Sie je nach Familiengröße bestimmte Einkommensgrenzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht überschreiten. Verdienen Sie später mehr, ist das kein Problem und Sie können die Wohnung behalten.

Bauvereinigungen müssen einen Teil ihrer neu gebauten und älteren freien Wohnungen an Wohnungssuchende vergeben, die die jeweilige Gemeinde vorschlägt.

Wie Sie zu einer Genossenschaftswohnung kommen

Eine Reihe von Möglichkeiten steht Ihnen offen:

- Fragen Sie direkt bei Bauvereinigungen nach. Sie erfahren dort, welche Wohnungen frei sind und können sich auch für Wohnungen vormerken lassen. Im Anhang finden Sie eine Liste mit Bauvereinigungen in Tirol.
- Fragen Sie in der Gemeinde nach, in der Sie gerne wohnen wollen oder in der Sie bereits wohnhaft sind.
- In Tageszeitungen, Zeitschriften oder im Internet finden Sie mitunter Inserate von Personen, die aus ihrer Genossenschaftswohnung ausziehen und ein Vorschlagsrecht für Nachmieterinnen bzw. Nachmieter ihrer Wohnungen haben.

Sie sind an einer solchen Wohnung interessiert? Dann klären Sie zuerst, ob es ein Vorschlagsrecht oder ein Weitergaberecht ist. Diese Begriffe werden oft verwechselt. Vorsicht auch, ob nicht eine verbotene

Ablöse verlangt wird. Mehr zu Ablösen ab Seite 22.



Oft wird das mit Bauvereinigen vereinbarte Vorschlagsrecht irrtümlich als Weitergaberecht bezeichnet. Mehr dazu finden Sie ab Seite 119.

Was müssen Sie vor Vertragsabschluss wissen?

Alles Wichtige zum Mietvertrag

Mietverträge mit Bauvereinigungen sind meist unbefristet. Hier finden Sie Details zu Bestandteilen und Mietvertragsformularen.

Spezielles zu Verträgen bei neuen Wohnungen oder Erstbezug

Sie schließen einen Mietvertrag ab, bevor die Wohnung fertig gebaut ist? Mehr über Vertragsinhalt, Absicherung und Rücktritt.

Alles Wichtige zum Mietvertrag

Welche Inhalte haben Mietverträge meistens?

Mietverträge mit Bauvereinigungen sind in der Regel schriftlich. Sie können einen Mietvertrag aber auch mündlich, ausdrücklich oder schlüssig – etwa durch das Bezahlen des Mietzinses – abschließen.

Grundsätzlich kommt ein Mietvertrag zustande, wenn sich die Vertragsparteien über die wesentlichen Vertragsinhalte einig sind. Einigkeit muss jedenfalls über den Mietgegenstand und den Mietzins bestehen.

Bauvereinigungen verwenden oft sehr umfangreiche Mietvertragsformulare.

Mietvertragsformulare von Bauvereinigungen

Die Bauvereinigung handelt mit Ihnen den Mietvertrag meist nicht im Einzelnen aus. Sie passt das Mietvertragsformular nur geringfügig an, etwa mit Ihren Daten, der gewünschten Wohnung und der Höhe des Mietzinses. Sie können nur wenig ändern, weshalb es sich hier kaum um eine „echte“ Vereinbarung zwischen gleichwertigen Vertragsparteien handelt.



Lesen Sie das Vertragsformular genau und lassen Sie sich auch beraten. Immer wieder kommt es vor, dass in Vertragsformularen unfaire Klauseln stehen, die eine Vertragspartei grob benachteiligen (§ 879 Abs 3 ABGB).

Was sind die Grundbestandteile eines Mietvertrages?

■ Vertragsparteien

Am Beginn des Mietvertrages steht üblicherweise, wer den Mietgegenstand vermietet und wer ihn mietet. Wenn die Bauvereinigung zustimmt, kann die Mieterseite auch aus mehreren Personen bestehen. Wie beispielsweise Ehepaare, Lebensgefährten oder Kinder. Das Gesetz schränkt die Anzahl der Personen nicht ein. In der Praxis sind es aber meist nicht mehr als 2 Mieterinnen oder Mieter.

Die anderen Personen des Haushaltes sind Mitbewohnerinnen bzw. Mitbewohner.

■ **Mietgegenstand**

Im Mietvertrag steht genau, welche Wohnung Sie in welchem Haus mieten. Konkret sind das: Adresse, Ausstattung der Wohnhausanlage mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Lift oder Kinderspielplatz, Ausstattung und Größe der Wohnung – mit Nutzfläche und Anzahl der Räume. Aber auch Nutzwert, Verwendungszweck des Mietgegenstandes wie Wohnung, Büro oder gemischte Nutzung.

■ **Mietzins**

Der Mietvertrag muss die Höhe und die verschiedenen Bestandteile der Monatsmiete enthalten. Beim Erstbezug ist der Mietzins nur vorläufig angegeben. Sie finden im Mietvertrag auch Informationen zu Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen. Meist gibt es hier nur Hinweise ohne konkrete Zahlen. Näheres zum Mietzins finden Sie ab Seite 29.

■ **Wohnbauförderung**

Genossenschaftswohnungen entstehen meistens mit Fördermitteln. Im Mietvertrag gibt es dann auch Hinweise zum Fördervertrag und zu den Förderbestimmungen und -bedingungen.

Diese Hinweise sind aber oft sehr allgemein. Beispielsweise enthalten sie keine Informationen darüber, wie die Bauvereinigung das Förderdarlehen zurückzahlen muss. Das ist aber wichtig, weil sich die Darlehensrückzahlungen auf die Höhe des Mietzinses auswirken.



Lassen Sie sich den Förderungsvertrag und die Tilgungspläne der Förder- bzw. Bankdarlehen zeigen oder kopieren. So sehen Sie etwa, ob sich der Mietzins sprunghaft ändern wird.

■ **Kostenaufteilung**

Der Mietvertrag enthält üblicherweise auch Informationen, wie die laufenden Kosten auf die Mieterinnen und Mieter aufgeteilt werden. Das sind beispielsweise Kreditrückzahlungen, Betriebskosten oder Kosten der Gemeinschaftsanlagen. Details dazu finden Sie ab Seite 29.

■ **Vertragsdauer**

Ist das Mietverhältnis befristet oder unbefristet? Das muss im Mietvertrag genau vereinbart sein.

■ **Hausordnung**

Die Hausordnung soll das reibungslose Zusammenleben fördern und enthält Bestimmungen zur Benützung der Wohnung oder der Gemeinschaftsanlagen wie zB der Waschküche. Rechte der Mieterinnen und Mieter darf sie jedoch nicht unzulässig einschränken wie zB mit einem generellen Verbot zur Haltung von Haustieren. Gibt es keine Hausordnung, gelten ortsübliche Regeln. Im Einzelfall ist das aber schwer feststellbar.

■ **Andere Bestimmungen wie zB zu Reparaturen**

Im Gegensatz zur früheren Rechtslage muss die Bauvereinigung per Gesetz nun fast alle Erhaltungsarbeiten in der Wohnung durchführen.

Was zählt nicht zu den Erhaltungsarbeiten, welche die Bauvereinigung durchführen muss? Zum Beispiel Beleuchtungsmittel ersetzen und Bagatellreparaturen durchführen.

Bagatellreparaturen können Mietparteien üblicherweise ohne Unterstützung von Fachleuten durchführen. Dazu zählen etwa das Austauschen eines Duschkopfs bei der Brause.

Keine Bagatellreparaturen sind zB das Erneuern von Silikonfugen oder die Reparatur von Strom, Wasser oder Gasleitungen. Das gilt auch für Heizthermen. Diese Reparaturen muss die Bauvereinigung durchführen.

Sind befristete Mietverträge bei Genossenschaftswohnungen erlaubt?

Ja, wenn sie schriftlich verfasst sind und die Mindestvertragsdauer bei Wohnungen 3 Jahre beträgt. Ausnahmen finden Sie weiter unten.

Was geschieht, wenn die Befristung rechtlich nicht zulässig ist? Dann endet das Mietverhältnis nicht nach dem Ablauf der Zeit, sondern wird automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt.



Seit August 2019 sind bei Mietverträgen mit Bauvereinigungen in bestimmten Fällen Kurzzeitbefristungen von weniger als 3 Jahren zulässig.

Wann darf die Mindest-Befristungsdauer von 3 Jahren unterschritten werden?

- Bei Beherbergungsbetrieben, die Objekte ohne touristische Nutzung mit einer Mindestbefristungsdauer von 2 Monaten vermieten. Oder bei Objekten eines Heimes, das an ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer, Schülerinnen bzw. Schüler oder Studierende vermietet wird;
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden;
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die an soziale Organisation vermietet werden, die betreuungsbedürftige Menschen versorgen. Oder bei Vermietung an eine Betreuungsperson etwa an eine Pflegekraft oder eine Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt;
- Bei Mietgegenständen in Baulichkeiten, die in absehbarer Zeit, spätestens aber innerhalb von 18 Monaten in größerem Umfang saniert werden;
- Bei Wohnräumen in einem nicht ausgelasteten Studentenheim, bei denen ein kurzfristiger Gastvertrag mit Personen abgeschlossen wird, die keine Studierenden sind.

Spezielles zu Verträgen bei neuen Wohnungen oder Erstbezug

Gleich der Mietvertrag oder nur ein Vorvertrag?

Bei Neubau-Projekten schließen Wohnungsinteressenten meist mehrere Monate vor dem Fertigstellen und dem Bezug ihrer Wohnung einen

Vertrag mit der Bauvereinigung ab. Dieser Vertrag ist entweder gleich der Mietvertrag, manchmal heißt er aber Vorvertrag oder auch Anwartschaftsvertrag.

Doch der Name des Vertrages ist eher zweitrangig. Im Grunde geht es um dieselbe Sache: Konkret verpflichtet sich auf der einen Seite die Bauvereinigung, der wohnungssuchenden Person eine bestimmte Wohnung zu bestimmten Bedingungen zu vermieten. Andererseits verpflichtet sich die zukünftige Mieterseite, die Wohnung zu mieten und einen Finanzierungsbeitrag zu den Bau- und meist auch Grundkosten zu bezahlen.

Egal ob Sie Monate vor Fertigstellung und Bezug gleich den Mietvertrag abschließen oder vorab einen Vorvertrag: Rechtlich macht das nicht wirklich einen Unterschied. Bereits bei einem „Vor-“ Vertrag ergeben sich Rechte und Pflichten, woran die Vertragsparteien gebunden sind:

- Die Bauvereinigung muss die Wohnung in der vereinbarten Ausstattung herstellen und übergeben.
- Sie als Mieterin bzw. Mieter übernehmen die Wohnung und müssen zu bestimmten Zeitpunkten Zahlungen leisten.

Da während der Bauzeit die tatsächlichen Baukosten noch nicht feststehen, ist die Höhe des Finanzierungsbeitrags im Vertrag nur vorläufig festgelegt. Auch die monatliche Miete ist nur mit einem vorläufigen Betrag angegeben. Denn die Höhe des Mietzinses hängt ebenfalls von den tatsächlichen Baukosten ab.

Was regelt ein Vertrag üblicherweise?

- Die vorläufige Höhe des Finanzierungsbeitrages
- Die vorläufige Höhe des monatlichen Mietzinses
- Die Frist für das Bezahlen des Finanzierungsbeitrages
- Das Bezugsdatum der Wohnung
- Die Ausstattung der Wohnung und der Wohnhausanlage (in der Bau und Ausstattungsbeschreibung, die in der Regel eine Beilage des Vertrags ist)
- Die Kündigungsoptionen
- Die Frist für das Kündigen der Vorwohnung

- Die Bedingungen für das Rückzahlen des Finanzierungsbeitrages durch die Bauvereinigung
- Die Regelungen zu Sonderwünschen bei der Wohnungsausstattung – zB Fristen für individuelle Ausstattungswünsche oder Kosten, die Sie zurückbekommen



Im Vertrag kann auch stehen, welche Unternehmen Sie für Ihre Sonderausstattung beauftragen müssen. Holen Sie in diesem Fall unbedingt Vergleichsangebote ein. Manchmal kann es günstiger sein, eine Wohnung in der Grundausstattung zu nehmen und Sonderwünsche erst nachher umzusetzen.

Wie werden Sie abgesichert, wenn der Bauträger vor Wohnungsfertigstellung in Konkurs geht?

Wenn Sie mehr als € 150,- pro Quadratmeter vor dem Fertigstellen Ihrer Wohnung bezahlen, haben Sie Anspruch auf eine Absicherung. Geht der Bauträger während der Bauphase in Konkurs, verlieren Sie die geleisteten Zahlungen nicht.

Wie funktioniert das genau? Der Bauträger muss geeignete Sicherungsmittel wie zB eine Bankgarantie, Bürgschaft oder eine Versicherung nachweisen. Dazu braucht es aber keinen eigenen Vertrag.

Es genügt, wenn Ihr Vertrag schriftlich abgefasst ist und alle zwingenden Vertragsinhalte nach dem Bauträgervertragsgesetz enthält. Das sind unter anderem die vom Bauträger gewählten Sicherungsmittel, der späteste Übergabetermin der Wohnung oder die Baupläne und Baubeschreibung (§ 4 Bauträgervertragsgesetz).

Das Bauvorhaben ist gefördert?

Dann muss die Bauvereinigung keine besonderen Sicherungsmittel wie etwa eine Bankgarantie nachweisen. Es reicht, wenn eine qualifizierte Stelle zB Revisionsverband bzw. Revisor Folgendes schriftlich bestätigt: Mögliche Rückforderungsansprüche durch die Erwerberinnen bzw. Erwerber des Bauvorhabens sind laut der geprüften Bilanz des Bauträgers ausreichend gedeckt.

Wann können Sie von einem Vertrag zurücktreten?

Sowohl der Mietvertrag als auch ein Vorvertrag sind jeweils verbindliche Verträge. Das bedeutet: Sie können nicht einfach so beliebig zurücktreten.

Auch wenn manche Bauvereinigen gegen Bezahlung eines Pauschalbetrages einen Rücktritt von einem unterschriebenen Vertrag erlauben – verlassen Sie sich bitte nicht darauf. So einfach ist es dann meistens doch nicht.

Sie haben zwar unter bestimmten Voraussetzungen gesetzliche Rücktrittsrechte oder könnten mit der Bauvereinigung ein eigenes Rücktrittsrecht im Mietvertrag vereinbaren. Am besten überlegen Sie aber vor dem Unterschreiben des Vertrages, ob Sie die Wohnung wirklich mieten wollen. So vermeiden Sie Schwierigkeiten.

In bestimmten Fällen und unter gewissen Voraussetzungen haben Sie Anspruch auf gesetzliche Rücktrittsrechte. Diese müssen Sie nicht extra vertraglich vereinbaren:

§ 3a Konsumentenschutzgesetz (KSchG) Für alle Verträge, also auch für Vor oder Mietverträge gilt: Konsumentinnen bzw. Konsumenten haben ein Rücktrittsrecht, wenn sie die im Vertrag genannten Förderungen, steuerlichen Vorteile oder Kredite nicht oder zum Großteil nicht bekommen.

Wie lange haben Sie Zeit für Ihre schriftliche Rücktrittserklärung? Eine Woche, nachdem Sie von der geänderten Situation erfahren haben (Datum des Poststempels). Am besten üben Sie Ihr Rücktrittsrecht mittels eingeschriebenem Brief aus.

§ 30a Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Für Verträge bei Immobiliengeschäften wie Anbot, Vor-, Miet- oder Kaufvertrag gilt ein kostenloses Rücktrittsrecht unter diesen Voraussetzungen:

- Sie wollen eine Wohnung, ein Einfamilienhaus oder ein Grundstück für private Zwecke kaufen oder mieten.

- Sie oder nahe Angehörige wollen das Objekt als Hauptwohnsitz und nicht als Ferienwohnung nützen.
- Sie haben den Vertrag am Tag der erstmaligen Besichtigung des Objektes unterschrieben.

Der Rücktritt muss binnen einer Woche erklärt werden. Am besten üben Sie Ihr Rücktrittsrecht mittels eingeschriebenem Brief aus (Datum des Poststempels).

Die einwöchige Rücktrittsfrist beginnt erst, wenn Sie eine Kopie des Vertrages und eine schriftliche Information über Ihr Rücktrittsrecht erhalten haben. Während der Rücktrittsfrist darf die Bauvereinigung keine Anzahlung von Ihnen verlangen.

Die Rücktrittsfrist endet jedenfalls ein Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

§ 918 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Wenn die Bauvereinigung ihre Leistung wie zB die Übergabe einer Wohnung zum zugesagten Termin nicht erbringt, haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Entweder Sie bestehen auf Erfüllen der Leistung oder Sie treten vom Vertrag zurück.
- Das Gesetz verlangt im Rücktrittsfall jedoch das Setzen einer angemessenen Nachfrist: Also eines Zeitraumes, in der die Leistung doch noch erbracht werden kann. Erst wenn die Leistung innerhalb dieser Frist dann auch nicht erfolgt, ist Ihr Rücktritt wirksam.

Bausträgervertragsgesetz (BTVG)

Wann können Sie nach dem BTVG vom Vertrag zurücktreten?

- Wenn Sie die zwingenden Informationen wie zB Baupläne nicht eine Woche vor der Vertragsunterzeichnung schriftlich erhalten haben. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag, an dem Sie eine Kopie des Vertrages mit allen Unterlagen nach dem BTVG erhalten haben. Der Vertrag muss auch eine schriftliche Information über

Ihr Rücktrittsrecht enthalten. Das Rücktrittsrecht endet jedenfalls 6 Wochen nach Vertragsabschluss und muss schriftlich ausgeübt werden (eingeschriebener Brief).

- Wenn die im Vertrag vereinbarte Wohnbauförderung ganz oder zum Großteil ausbleibt. Hier müssen Sie Ihren Rücktritt vom Vertrag innerhalb von 14 Tagen schriftlich erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald Sie von der ausbleibenden Wohnbauförderung und Ihrem Rücktrittsrecht erfahren. Haben Sie keine Information zu Ihrem Rücktrittsrecht bekommen, endet die Rücktrittsfrist erst nach 6 Wochen, nachdem Sie vom Ausbleiben der Wohnbauförderung erfahren haben.

Welche Kosten können zu Beginn des Vertrages anfallen?

Finanzierungsbeiträge für Grund- bzw. Baukosten

Bauvereinigungen heben bei Vertragsabschluss in der Regel Finanzierungsbeiträge ein.

Erlaubte und verbotene Ablösen

Ablösen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Oft wird hier aber getrickst. Sie können verbotene Ablösen zurückfordern.

Andere Kosten wie Kautions, Gebühren & Co

Manchmal werden Kautionen verlangt. Bearbeitungsgebühren sind nicht erlaubt. Gebühren für Mietverträge über Wohnungen gibt es nicht mehr.

Finanzierungsbeiträge für Grund- bzw. Baukosten

Die Herstellungskosten des jeweiligen Wohnhauses – also die Bau- und Grundkosten – sind die Grundlage der monatlichen Miete. Näheres dazu siehe ab Seite 29.

Die Bauvereinigung kann aber bereits bei Beginn des Mietvertrages einen Beitrag zur Finanzierung der Bau und auch der Grundkosten von Ihnen verlangen. Sie müssen den Finanzierungsbeitrag oft schon beim Abschluss des Mietvertrages noch vor der Wohnungsübergabe bezahlen.

Durch das Bezahlen des Finanzierungsbeitrages fällt Ihre monatliche Miete geringer aus als ohne Finanzierungsbeitrag. Denn der Finanzierungsbeitrag ist nichts anderes als eine Mietzinsvorauszahlung.



Genossenschaftsanteile sind keine Finanzierungsbeiträge. Oft wird der Finanzierungsbeitrag als Genossenschaftsanteil bezeichnet. Das ist allerdings nicht richtig. Denn der Genossenschaftsanteil ist der Mitgliedsbeitrag bei echten Wohnbaugenossenschaften. Er beträgt meist nur € 100,- bis € 200,- und hat nichts mit der Finanzierung der Bau- bzw. Grundkosten von gemeinnützig errichteten Wohnungen zu tun.

Welche Formen von Finanzierungsbeiträgen gibt es?

Grundkostenbeiträge

Kauft die Bauvereinigung ein Grundstück, um darauf Genossenschaftswohnungen zu errichten, kann sie den zukünftigen Mieterinnen und Mietern anteilige Grundkostenbeiträge verrechnen.

Die Grundkosten werden für gewöhnlich berechnet und entsprechen nicht dem tatsächlich von der Bauvereinigung bezahlten Preis. Es gibt 2 Berechnungsmöglichkeiten:

- Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ankaufs plus der Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex
- Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ankaufs plus der Zinsaufwendungen für die Finanzierung des Grundstückskaufs

In beiden Fällen darf die Bauvereinigung alle sonstigen Kosten des Grundstückskaufs hinzufügen, zB die Aufschließungskosten des Grundstückes. Die Grundkosten dürfen allerdings nicht mehr als den Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der ersten Vermietung betragen.

Kauft die Bauvereinigung das Grundstück von einer Gemeinde oder einem gemeindeeigenen Grundstücksfonds? Dann kann die Gemeinde bzw. der Grundstücksfonds mit der Bauvereinigung vereinbaren, dass sie den Mieterinnen und Mietern nur die tatsächlichen Grundstückskosten verrechnen darf.

Baukostenbeiträge

Für das Errichten von Genossenschaftswohnungen verrechnet die Bauvereinigung zukünftigen Mieterinnen und Mietern öfter anteilige Baukostenbeiträge. Je nach Bundesland und Wohnbauförderung sind die Beträge unterschiedlich hoch.

Der Rest der Baukosten wird durch Fördermittel des Landes bzw. durch Bankkredite oder Eigenmittel der Bauvereinigung finanziert.

zB

Die Bauvereinigung Wohnschön hat eine geförderte Wohnhausanlage mit 136 Mietwohnungen und einer Gesamtnutzfläche von 12.778 m² errichtet. Die Grundkosten betragen € 3,1 Millionen, die Baukosten € 20 Millionen. Wohnschön hebt von den Mieterinnen und Mietern einen Finanzierungsbetrag von insgesamt € 5,6 Millionen ein – und zwar € 3,1 Millionen Grundkostenbeitrag und € 2,1 Millionen Baukostenbeitrag. Die Kosten werden nach den Nutzflächen aufgeteilt.

Finanzierungsbeitrag pro Quadratmeter Nutzungsfläche:
 $\text{€ } 5.600.000,- : 12.778 \text{ m}^2 = \text{€ } 438,25/\text{m}^2$

Wie hoch dürfen Finanzierungsbeiträge sein?

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ist keine Obergrenze verankert. Die Höhe des Finanzierungsbeitrags hängt von den Förde-

zungsvorschriften der einzelnen Bundesländer und den Kosten des Bauvorhabens ab.

Müssen Finanzierungsbeiträge zurückbezahlt werden?

Ja. Die Bauvereinigung muss Ihnen spätestens am Ende des Mietverhältnisses den Finanzierungsbeitrag wieder zurückzahlen – reduziert um die gesetzliche Abwertung. Diese Abwertung beträgt 1% pro Jahr.

Manchmal bekommen Sie Ihren Finanzierungsbeitrag auch schon während des Mietverhältnisses zurück. Dann erhöht sich aber Ihre Monatsmiete. Denn die Bauvereinigung ersetzt den Finanzierungsbeitrag durch Eigen oder Fremdmittel wie zB durch ein Darlehen.

Erlaubte und verbotene Ablösen

Ablösen sind einmalige Zahlungen an Vermieterinnen bzw. Vermieter beispielsweise für Möbel, Parkettböden oder andere Investitionen in die Wohnung. Ablösen an Bauvereinigungen gibt es in der Praxis nicht.

Ablösen sind häufig überhöht oder sogar ganz verboten. Lassen Sie sich daher unbedingt beraten, bevor Sie eine Ablöse bezahlen. Kontaktdaten für Beratungsstellen finden Sie am Ende der Broschüre.



Zahlen Sie eine Ablöse erst, wenn der Mietvertrag zustande gekommen ist und Sie die Wohnungsschlüssel haben. Lassen Sie sich die Ablösezahlung schriftlich bestätigen – auch, wofür Sie die Summe bezahlt haben. Wenn Sie keine Bestätigung bekommen, sammeln Sie Beweise wie den Text des Inserates, Ihre Bankabhebung oder Zeugen bei der Geldübergabe.

Ablösezahlungen an Vermieterinnen bzw. Vermieter

Ablösezahlungen sind möglich, wenn die Vermieterseite eine dieser Bedingungen erfüllt:

- Sie hat ein Weitergaberecht für die Wohnung.
- Sie hat ein Vorschlagsrecht und darf der Bauvereinigung daher eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen.
- Sie darf mit der Nachmieterin bzw. dem Nachmieter eine Ablöse für Investitionen wie für Möbel oder Parkettböden aushandeln.

Die Höhe der Ablöse darf den Zeitwert der Investition nicht überschreiten. Prüfen Sie daher genau, wie viel die Investitionen tatsächlich wert sind. Wenn Sie sich nicht sicher sind, lassen Sie sich rechtlich beraten. Oder lassen Sie die Ablöse bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht überprüfen. Mit diesem Antrag können Sie auch gleich eine eventuell zu viel bezahlte Ablöse zurückfordern.

zB

Bernd Blauäugig zahlt Silke Schlaumeier als Ablöse für Parkettboden, Badezimmermöbel und Einbauküche insgesamt € 24.500,-. Der aktuelle Wert dieser Einrichtungsgegenstände in der Genossenschaftswohnung beträgt € 13.400,-. Der Differenzbetrag ist eine verbotene Ablöse. € 24.500,- – € 13.400,- = € 11.100,-

TIPP

Machen Sie bei der Wohnungsübergabe eine Inventarliste samt Fotos und lassen Sie diese Liste von Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter unterschreiben. So sind Sie auf der sicheren Seite.

Wie funktioniert eine korrekte Ablösevereinbarung? Die Vermieterseite lässt den Wert der Möbel und Investitionen von einer Sachverständigen bzw. einem Sachverständigen schätzen. Diese Schätzung ist Grundlage für die schriftliche Ablösevereinbarung. Manche Bauvereinigungen erlauben Ablösen nur, wenn die Ablösevereinbarung auf einer Sachverständigenschätzung beruht.

Ablösezahlungen an Bauvereinigungen

Eine Bauvereinigung hat gegenüber Mieterinnen und Mietern keinen Anspruch auf Ablöse der von ihr getätigten Investitionen. Dazu zählen etwa die Reparatur des Daches oder der Einbau eines Lifts. Für ihre Investitionen erhält sie bestenfalls eine höhere Miete, aber keine Ablöse.

Warum das so ist, steht im WGG. Die Bauvereinigung erhält ja monatlich die Erhaltungs und Verbesserungsbeiträge (EVB). Daher muss sie die Kosten ihrer Erhaltungs oder Verbesserungsinvestition in der EVB-Abrechnung verbuchen. Einen Ablöseanspruch hat sie nicht. Mehr dazu ab Seite 29.

Was sind verbotene Ablösezahlungen?

Eine Ablösezahlung ist verboten, wenn sie nicht der Gegenleistung entspricht:

- Es erfolgt keine Gegenleistung für die gesamte Ablöse. Zum Beispiel verlangt die Vormieterseite eine Ablöse von Ihnen, damit Sie die leere Wohnung überhaupt bekommen. Oder sie lässt Sie für nicht ablösefähige Gegenleistungen bezahlen. Dazu gehören etwa eine schöne Lage oder besondere Gemeinschaftsräume wie Schwimmbad oder Sauna. Diese Leistungen sind bereits durch die Höhe des Mietzinses abgedeckt. Auch eine Ablöse für die in der Vergangenheit bezahlte Miete ist verboten.
- Es erfolgt für einen Teil der Ablöse keine gleichwertige Gegenleistung

zB

Romana Reiselustig hat eine Genossenschaftswohnung gemietet. Da sie nach Kanada auswandert, räumt sie die Wohnung komplett. Mit der Bauvereinigung hat sie vereinbart, eine Nachmieterin oder einen Nachmieter vorzuschlagen. Eine Bekannte, Stella Sesshaft, zeigt Interesse. Romana verlangt von ihr € 35.000,- Ablöse, weil der Blick über das Inntal so grandios ist. Stella kann diese verbotene Ablöse zurückverlangen.

Sonderfall: Ablösen bei Mietwohnungen mit Kaufoption

Bauvereinigungen vermieten Wohnungen häufig als Mietkaufwohnungen. Oft kommt es dabei zu Missverständnissen. Denn tatsächlich ist der Mietkauf nur eine Option auf den späteren Wohnungskauf.

Mietparteien unterliegen manchmal dem Irrtum, dass sie die Wohnung später zu besonders günstigen Bedingungen kaufen können. Das ist jedoch nicht der Fall. Die bis dahin bezahlten Mietzinse werden nicht auf den Kaufpreis angerechnet und die Bauvereinigung darf die Wohnung zum ortsüblichen Marktpreis für vergleichbare Wohnungen verkaufen.

Manchmal lassen sich Mietparteien dieses Recht zum nachträglichen Kauf der Mietwohnung von der nachfolgenden Mietpartei ablösen. Die Begründung: In ein paar Jahren kann die neue Mietpartei die Wohnung günstig erwerben. Das ist wie gesagt falsch, und solche Ablösen sind in der Regel unzulässig und verboten.

Rückfordern von verbotenen Ablösen

Sie können verbotene Ablösen bei der Schlichtungsstelle zurückfordern. Wenn es keine Schlichtungsstelle gibt, dann beim Bezirksgericht. Sie haben dafür 10 Jahre ab dem Bezahlen der Ablöse Zeit. Die Rückforderung richtet sich an die Person, an die Sie die Ablöse bezahlt haben.

Andere Kosten wie Kauti^on, Gebühren & Co

Welche Kosten zu Beginn Ihres Mietverhältnisses können noch auf Sie zukommen?

Gebühren für schriftliche Mietverträge

Schriftliche Mietverträge über Wohnungen waren bis November 2017 gebührenpflichtig. Seither fällt eine solche Gebühr nur noch bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten, Büros oder Ordinationen an. Dies gilt auch für Mietverträge über Autoabstellplätze, außer sie sind mit einer Wohnung mitvermietet.

Sie werden im Mietobjekt wohnen und arbeiten? Dann müssen Sie für den schriftlichen Mietvertrag Gebühren bezahlen, wenn die geschäftliche Nutzung überwiegt.

Kauti^onen

Immer öfter verlangen auch Bauvereinigen Kauti^onen von Mieterinnen bzw. Mietern zu Beginn des Mietverhältnisses. Bauvereinigen brauchen dann bei Beschädigungen der Wohnung oder bei Mietrückständen nicht das gerichtliche Verfahren abzuwarten, um zu ihrem Geld zu kommen.

Eine Kauti^on muss im Mietvertrag vereinbart werden. Ebenso, ob sie zB in bar oder als Sparbuch hinterlegt wird.

Die Höhe der Kauti^on ist gesetzlich nicht geregelt. Üblich sind Kauti^onsvereinbarungen von 3 Bruttomonatsmieten.

Nach einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sind Kauti^onen bis zu 6 Bruttomonatsmieten erlaubt (OGH am 29.10.1996, 5 Ob 2217/96).

Im Ausnahmefall ist auch ein höherer Betrag erlaubt: Vermietet die Bauvereinigung beispielsweise sehr wertvolle Möbel mit der Wohnung,

darf die Kautionsgrenze von 6 Bruttomonatsmieten liegen.

Geben Sie die Wohnung zurück, stehen Ihnen die Zinsen vom Kautionsbetrag zu – zumindest der Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen.

Damit Sie sich später Auseinandersetzungen ersparen, halten Sie den genauen Zustand der Wohnung bei Mietbeginn und Mietende fest. Machen Sie Fotos und fertigen Sie ein Übernahmeprotokoll an.

Sie müssen die Wohnung in dem Zustand zurückgeben, in dem Sie sie angemietet haben. Nur eine gewöhnliche Abnutzung ist erlaubt. Schäden, die über diese gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, müssen Sie bezahlen. Die Bauvereinigung darf die Kautionszahlung dafür verwenden.

Verbotene Bearbeitungshonorare

Die Bauvereinigung darf Ihnen kein Bearbeitungshonorar für das Erstellen des Mietvertrages verrechnen. Dieser Aufwand gehört zur normalen Verwaltung eines Hauses und wird mit dem Verwaltungshonorar abgegolten, also über die laufenden Betriebskosten.

Haben Sie ein Bearbeitungshonorar bezahlt, können Sie es wie eine verbotene Ablöse zurückfordern.

Welche Kosten fallen monatlich an?

Prinzip der Kostendeckung

Der Mietzins muss kostendeckend sein. Beim Erstbezug wird die Höhe geschätzt und nur ein vorläufiger Mietzins vereinbart.

Bestandteile des Mietzinses

Die gemeinnützige Bauvereinigung kann zur Berechnung Ihres Mietzinses bis zu 8 Kostenbestandteile heranziehen.

Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt

Werden Genossenschaftswohnungen wiedervermietet, darf der Mietzins unter bestimmten Voraussetzungen erhöht werden.

Prinzip der Kostendeckung

Eine Bauvereinigung darf von Ihnen in den meisten Fällen nur einen kostendeckenden Mietzins einheben (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Der Mietzins darf also nicht höher und nicht niedriger sein, als die Bauvereinigung zum Bezahlen der Summe dieser Kosten braucht:

- Herstellungskosten wie Grund-, Bau- und Nebenkosten bzw. Darlehenskosten
- Laufende Hausbewirtschaftungskosten
- Verwaltungskosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Rücklage

Die Herstellungskosten haben den größten Einfluss auf die Höhe des Mietzinses. Denn je höher diese Kosten sind, desto höher ist auch der Finanzierungsbedarf – etwa durch Bankdarlehen oder Darlehen aus der Wohnbauförderung.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Kostendeckung besteht jedoch bei älteren Genossenschaftswohnungen, die neu vermietet oder von Angehörigen übernommen werden. Das sogenannte Wiedervermietungsentgelt muss also nicht unbedingt kostendeckend sein. Mehr dazu finden Sie in diesem Kapitel bei „Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt“.

Die Höhe des Mietzinses

Sie ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Gesetzlich festgelegte Obergrenzen für Mieten sind aber nicht als fixer Betrag für alle Mietverhältnisse im Gesetz festgeschrieben. Weil jede Wohnhausanlage hat ja unterschiedliche Grund-, Bau- oder Betriebskosten.



Vereinbaren Sie im Mietvertrag genau, was Sie bezahlen müssen: von den Bestandteilen des Mietzinses, ihrer Höhe bis zum prozentuellen Anteil an den Betriebskosten.

Beim Erstbezug einer Genossenschaftswohnung steht die endgültige Mietzinshöhe meist noch nicht fest und wird nur geschätzt. In Ihrem Mietvertrag finden Sie daher nur die vorläufige Höhe Ihres Mietzinses. Erst nach der Endabrechnung kann die Bauvereinigung den exakten Mietzins ab dem Erstbezug errechnen. Das ist aber oft erst Jahre nach dem Erstbezug der Wohnung der Fall.

Mit der Endabrechnung wird daher nicht nur die Miete für die Zukunft angepasst, sondern auch für die Vergangenheit korrigiert. Das wird oft „Aufrollung des Entgelts“ genannt und ergibt eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Veränderung des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses bleibt während Ihres Mietverhältnisses nicht immer gleich. Der Betrag ändert sich in dem Ausmaß, in dem sich die Kosten der Bauvereinigung verändern. Das ist beispielsweise der Fall, wenn sich die von der Bauvereinigung zu zahlenden Darlehensraten oder die Betriebskosten ändern.

Ändert sich die Höhe des Mietzinses, muss Sie die Bauvereinigung schriftlich über die Gründe informieren. Ein Aushang im Haus reicht nicht aus. Alle Mieterinnen bzw. Mieter müssen die Information mit der nächstfolgenden Mietvorschreibung erhalten. Das ist jene Mietvorschreibung, bei der sich die Änderung erstmals auswirkt.

Bestandteile des Mietzinses

Bauvereinigungen können diese Bestandteile zum Berechnen Ihres Mietzinses heranziehen:

1. Darlehenskosten der Bauvereinigung (Annuität)
2. Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)
3. Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)
4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)
5. Verwaltungskosten
6. Betriebskosten und andere Aufwendungen
7. Rücklagen
8. Umsatzsteuer

Darlehenskosten der Bauvereinigung (Annuität)

Der Bau einer Wohnhausanlage kostet oft mehrere Millionen Euro. Zur Finanzierung nehmen Bauvereinigungen meistens Darlehen auf – günstige Landesdarlehen bzw. Bankdarlehen. Diese Darlehen müssen die Bauvereinigungen in Raten zurückzahlen. Die Rückzahlungsraten heißen Annuitäten und bestehen aus Zinszahlungen plus der Rückzahlung eines Teils des Darlehens, der sogenannten Tilgung.

Die Höhe der Annuität hängt von verschiedenen Faktoren ab, die im Darlehensvertrag der Bauvereinigung fixiert sind. Das sind unter anderem:

- Die Höhe des aufgenommenen Darlehens
- Der vereinbarte Zinssatz
- Die Laufzeit des Darlehens

Die Bauvereinigung verrechnet Ihnen die anteiligen Darlehenskosten als Teil Ihres Mietzinses. Lassen Sie sich von der oft verwendeten Bezeichnung „Annuität“ in der Mietzinsvorschreibung nicht irritieren. Sie selbst müssen kein Darlehen zurückzahlen, die Bauvereinigung verrechnet Ihnen unter dieser Bezeichnung nur ihre eigenen Darlehenskosten weiter.

Dabei gilt das schon erwähnte Prinzip der Kostendeckung: Die Bauvereinigung darf Ihnen nicht mehr verrechnen, als sie selbst bezahlt hat. Überprüfen Sie es, indem Sie sich die Darlehens- und Förderverträge zeigen oder in Kopie geben lassen. Auch die Tilgungspläne und Belege von den Überweisungen sind hilfreich. Daraus sehen Sie, wie die Bauvereinigung die Darlehen zurückzahlen muss.

Angemessene Darlehenskosten

Ein wichtiger Punkt: Die Bauvereinigung darf Ihnen keine überhöhten Darlehenskosten verrechnen. Auch wenn der Darlehensvertrag der Bauvereinigung hohe Zinsen vorsieht, darf sie Ihnen nur angemessene Darlehenskosten weiterverrechnen.

Zusätzlich ist sie verpflichtet, die Entwicklungen am Kapitalmarkt im Auge zu behalten. Senkt sich das Zinsniveau, muss sie versuchen, ihren Darlehensvertrag nachzuverhandeln – auch, wenn das in der Praxis oft nicht einfach ist.

Was geschieht, wenn sich die Verzinsung des Darlehens ändert?

Die Bauvereinigung muss den Mietzins anpassen und alle Mieterinnen bzw. Mieter schriftlich informieren. Manchmal sind in Darlehensverträgen fixe Zinsen vereinbart. Dann bleiben die Darlehenskosten gleich.

Was sind Annuitätenzuschüsse?

Bei manchen Fördermodellen übernimmt das Land einen Teil der Darlehensrückzahlungen. Diese Form der Förderung heißt Annuitätenzuschuss. Mit der Zeit werden die Annuitätenzuschüsse des Landes jedoch geringer. Dadurch erhöhen sich die Darlehenskosten und letztlich auch Ihr Mietzins.

Was bedeutet Auslauf-Annuität?

Hat die Bauvereinigung ein Darlehen für das Errichten der Wohnhausanlage zurückbezahlt, darf sie Ihnen die Darlehenskosten (Annuität) unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin im Mietzins verrechnen. Deshalb der Name Auslauf-Annuität, weil das Darlehen ja schon ausgelaufen ist.

Die Bauvereinigungen müssen diese Gelder für das Zurückzahlen von anderen Darlehen für die Wohnhausanlage verwenden (§ 14 Abs 7 WGG).

Danach müssen die Gelder aus den AuslaufAnnuitäten für 5 Jahre lang für Erhaltungs und Verbesserungsarbeiten im Haus zur Verfügung stehen. Und erst dann fließen die AuslaufAnnuitäten in die Rücklage der Bauvereinigung, etwa um Mietausfälle zu decken.

Wie hoch darf die Auslauf-Annuität sein?

Im Prinzip so hoch wie die letzte geleistete Annuität. Mit einer wichtigen Ausnahme: Wenn alle Darlehen für das Bauvorhaben zurückbezahlt wurden, schreibt das Gesetz eine Obergrenze für die Summe dieser beiden Mietzinsbestandteile vor:

- Auslauf-Annuitäten (ehemalige Darlehenskosten)
- Kosten für die Baukosten-Eigenmittel der Bauvereinigung
- (Abschreibung, Zinsen)

Diese Summe darf derzeit € 1,95 pro Quadratmeter nicht überschreiten (Stand April 2022). Das bedeutet: Die Bauvereinigung darf Ihnen als

Auslauf-Annuität maximal € 1,95 pro Quadratmeter verrechnen. Ist die Summe niedriger, muss sie Ihnen die niedrigere Summe vorschreiben.

zB

Die Bauvereinigung Feinheim errichtete 1984 eine Wohnhausanlage in Innsbruck. Finanziert hat sie dieses Bauvorhaben mit einem Bankkredit mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einem Landesdarlehen mit einer Laufzeit von ursprünglich geplanten 47,5 Jahren. Aber schon im Jahr 2020 hat Feinheim alle Darlehen zurückgezahlt. Was darf sie den Mietparteien 2022 verrechnen?

Auslauf-Annuität Bankkredit	€ 2,75/m ²
Auslauf-Annuität Landeskredit	€ 1,30/m ²
Mietzinsbestandteil Auslauf-Annuität	€ 4,05/m ²

Da der Betrag über der Obergrenze liegt, darf die Bauvereinigung Feinheim ihren Mietparteien ab 2022 nur € 1,95 pro Quadratmeter als Auslauf-Annuität verrechnen. Dazu kommen noch der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, die Betriebskosten und alle weiteren Mietzinsbestandteile.

Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)

Bauvereinigungen verwenden manchmal neben oder statt der Darlehen der Banken Eigenmittel zur Bezahlung der Grund- und Baukosten eines Objektes. In diesem Fall verrechnen sie Ihnen die Kosten der Refinanzierung ihrer Eigenmittel. Der Grund: Die Bauvereinigung hätte das Geld ja nicht ausgeben müssen und ihre Eigenmittel stattdessen anlegen und dafür Zinsen erhalten können. Statt diesen „entgangenen“ Einnahmen darf sie Ihnen auch entsprechende Einnahmen in den Mietzinsen verrechnen.

Eigenmittel zur Finanzierung der Grundkosten

Die Bauvereinigung darf Ihnen in diesem Fall die Zinsen für die Eigenmittel verrechnen. Der erlaubte Zinssatz beträgt maximal 3,5% (Stand 2021).

Finanziert die Bauvereinigung die Grundkosten durch Eigenmittel und verlangt sie dafür Eigenmittelzinsen in der Miete, darf sie von Ihnen dafür natürlich keinen Grundkostenbeitrag verlangen.

Eigenmittel zur Finanzierung der Baukosten

Hier verrechnet Ihnen die Bauvereinigung zusätzlich zu den Zinsen für ihre Eigenmittel auch die Abschreibung. So heißt die Tilgung bei „Eigenmitteldarlehen“ (AfA – Absetzung für Abnutzung). Die Höhe der Abschreibung hängt davon ab, wie lange die Bauvereinigung ihre Eigenmittel zur Verfügung gestellt hat. Die Laufzeit beträgt mindestens 5 Jahre, meist aber 66 bis 100 Jahre.



Die Bauvereinigung Stadtheim hat im Jahr 1995 eine Wohnhausanlage mit 43 Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche vom 3.028 Quadratmetern gebaut.

Die Grundkosten betragen € 550.000,-. Stadtheim hat die Grundkosten aus Eigenmitteln finanziert und den Mieterinnen bzw. Mietern daher auch keinen Grundkostenbeitrag verrechnet.

Die Baukosten betragen € 3.200.000,-. Stadtheim hat sie so finanziert:

Zuschuss des Landes Tirol, den Stadtheim nicht zurückzahlen muss	€ 1.280.000,-
Eigenmittel von Stadtheim	€ 1.520.000,-
Baukostenbeitrag der Mieterinnen und Mieter 12,5 % der Baukosten, das sind € 132,10/m ²	€ 400.000,-
Gesamtbaukosten	€ 3.200.000,-

Daraus ergeben sich diese Mietzinsbestandteile:

Für die Grundkosten

Eigenmittelzinsen pro Jahr:
 € 550.000,- x 3,5% = € 19.250,-

zB

Eigenmittelzinsen pro Monat: € 19.250,- : 12 Monate =	€ 1.604,17
Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 1.604,17,- : 3.028 m ² =	€ 0,53/m ²
Für die Baukosten Abschreibung für 50 Jahre Laufzeit; pro Jahr: € 1.520.000,- : 50 Jahre =	€ 3.040,-
Abschreibung pro Monat: € 3.040,- : 12 Monate =	€ 2.533,33
Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 2.533,33 : 3.028 m ² =	€ 0,84/m ²
Eigenmittelzinsen pro Jahr: € 1.520.000 x 3,5% =	€ 53.200,-
Eigenmittelzinsen pro Monat: € 53.200,- : 12 Monate =	€ 4.433,33
Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 4.433,33 : 3.028 m ² =	€ 1,46/m ²
Eigenmittelzinsen pro Jahr: € 550.000,- x 3,5% =	€ 19.250,-
Eigenmittelzinsen pro Monat: € 19.250,- : 12 Monate =	€ 1.604,17
Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 1.604,17,- : 3.028 m ² =	€ 0,53/m ²
Für die Baukosten Abschreibung für 50 Jahre Laufzeit; pro Jahr: € 1.520.000,- : 50 Jahre =	€ 3.040,-



Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 2.533,33,- : 3.028 m ² =	€ 0,84/m ²
Eigenmittelzinsen pro Jahr: € 1.520.000,- x 3,5% =	€ 53.200,-
Eigenmittelzinsen pro Monat: € 53.200,- : 12 Monate =	€ 4.433,33
Mietzinsbestandteil pro Quadratmeter: € 4.433,33 : 3.028 m ² =	€ 1,46/m ²

Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)

Manchmal kauft die Bauvereinigung das Grundstück für die Wohnhausanlage nicht, sondern darf nur darauf bauen. In diesem Fall zahlt sie den sogenannten Bauzins an die Grundstückseigentümerin bzw. den -eigentümer, also meist an Gemeinden oder Länder.

Die Bauvereinigung darf diesen meist monatlichen Bauzins als Mietzinsbestandteil an Sie weiterverrechnen.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag dient der Finanzierung notwendiger Erhaltungs- und nützlicher Verbesserungsarbeiten, wie zB Reparatur der kaputten Fenster oder Einbau eines Aufzuges.

Die Voraussetzung: Für das Gebäude liegt weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag durch die Baubehörde vor.

Wie hoch darf der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sein?

Nach der neuen Regelung beträgt der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag derzeit maximal € 0,56 pro Quadratmeter, wenn das Datum des Erstbezuges nicht mehr als 5 Jahre zurückliegt.

Wenn das Haus schon älter ist, darf die Bauvereinigung den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag jährlich um 12% vom Ausgangsbeitrag erhöhen. Bei Gebäuden, die 30 Jahre alt oder älter sind, darf sie einen Höchstbetrag von maximal € 2,22 pro Quadratmeter jedoch nicht mehr überschreiten (Stand 2022).

Die vorangeführten Werte erhöhen sich alle 2 Jahre jeweils mit Stichtag 01. April.

Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EVB bis 01.04.2022	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,60	0,66	0,73	0,75	0,85
EVB ab 01.04.2022	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,62	0,69	0,76	0,82	0,89

Jahr	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
EVB bis 01.04.2022	0,92	0,98	1,05	1,11	1,17	1,24	1,30	1,37	1,43	1,49
EVB ab 01.04.2022	0,96	1,02	1,09	1,16	1,22	1,29	1,36	1,42	1,49	1,56

Jahr	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
EVB bis 01.04.2022	1,56	1,62	1,69	1,75	1,81	1,88	1,94	2,01	2,07	2,13
EVB ab 01.04.2022	1,62	1,69	1,76	1,82	1,89	1,96	2,02	2,09	2,16	2,22

Jahr	31	32ff
EVB bis 01.04.2022	2,13	2,13
EVB ab 01.04.2022	2,22	2,22

Dürfen Bauvereinigungen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge noch weiter anheben?

Ja. Unter bestimmten Voraussetzungen ist dies auch über die gesetzlichen Höchstgrenzen hinaus möglich. Und zwar, wenn die Summe aus den bisher eingehobenen und noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen für die Finanzierung größerer Erhaltungsarbeiten nicht ausreicht. Dann darf die Bauvereinigung bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht die Erhöhung über die gesetzliche Höchstgrenze hinaus beantragen (§ 14 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG).

Bei diesem Verfahren bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht haben alle Mieterinnen und Mieter Parteistellung. Das bedeutet: Jede Mietpartei kann Einwände gegen die Erhaltungsarbeiten oder die Höhe der Kostenvoranschläge vorbringen. Wenn Ihre Bauvereinigung beispielsweise das Dach Ihres Wohnhauses komplett erneuern möchte,

könnten Sie als Mieterin bzw. Mieter einwenden, dass eine Reparatur ausreicht.

Diese Fragen prüft die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht konkret:

- Wie hoch ist die Summe der noch nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge?
- Sind die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig?
- Sind die Kosten in den Kostenvoranschlägen angemessen?
- Sind die beabsichtigten Arbeiten durch vorhandene und in den nächsten 20 Jahren zu erwartende Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gedeckt?

Bauvereinigungen dürfen das Anheben des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages vor oder nach dem Durchführen der Arbeiten beantragen. Meist stellen sie den Antrag vorher. Da zu diesem Zeitpunkt nur Kostenvoranschläge vorliegen, entscheidet die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht über die Erhöhung zuerst nur vorläufig. Erst nach dem Vorliegen aller Rechnungen erfolgt dann die endgültige Entscheidung über einen höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

Üblicherweise gilt diese Erhöhung für die nächsten 20 Jahre. Außer, die Arbeiten haben eine erheblich kürzere oder längere Bestandsdauer. Dann gilt diese Bestandsdauer als Verteilungszeitraum.

Plant die Bauvereinigung zusätzlich zu Erhaltungsarbeiten auch Verbesserungsarbeiten, dann darf sie ebenfalls ein Anheben des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages beantragen.

Die Voraussetzungen:

- Für diese Sanierungsarbeiten muss eine öffentliche Förderung wie zB eine Wohnhaussanierungsförderung gewährt werden
- Die Förderung muss mindestens so hoch sein wie die Kosten der Verbesserungsarbeiten

Für bestimmte Sanierungsarbeiten ist eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages über die gesetzliche Höchstgrenze auch ohne Verfahren möglich.

Es sind dies: thermisch-energetische Sanierungen und Maßnahmen, welche die allgemeinen Teile des Gebäudes behinderten-, kinder- oder altengerecht machen.

Seit der WGG-Novelle 2019 zählt auch die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen dazu, wenn diese zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie dient – Photovoltaik-Anlage –, oder damit Ladepunkte für Elektrofahrzeuge geschaffen werden.

Einige Voraussetzungen müssen allerdings vorliegen:

- $\frac{3}{4}$ der Mieterinnen bzw. Mieter stimmen zu;
- Die Berechnungsbasis ist die Anzahl der zum Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Bauvereinigung vermieteten Objekte;
- Die Sanierungsmaßnahmen sind gefördert und wichtige Informationen müssen bekannt sein: von den Kosten der Sanierung, über die Förderungshöhe bis zum Ausmaß der Erhöhung;
- Ein Sachverständigengutachten bestätigt, dass die Kosten der Sanierung angemessen sind.

Sie sind mit der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ohne Verfahren nicht einverstanden? Dann können Sie die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht einschalten. Dort wird dann geprüft, ob eine Erhöhung zulässig ist.

Wann können Sie die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags beeinspruchen?

Wenn Ihnen Ihre Bauvereinigung einen höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verrechnet als den gesetzlich vorgeschriebenen.

zB

Die Bauvereinigung verrechnet für ein vor 22 Jahren bezogenes Gebäude einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von € 2,- pro Quadratmeter. Die gesetzliche Obergrenze liegt aber in diesem Fall bei € 1,69 pro Quadratmeter.

Wann werden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgerechnet?

Die Bauvereinigung muss die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge jährlich abrechnen. Dazu stellt sie die Einnahmen den Ausgaben gegenüber. Einnahmen sind die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge oder Mehrerträge aus Wiedervermietungen. Unter die Ausgaben fallen zB die Kosten der Sanierungsarbeiten.

Anspruch auf die Abrechnung haben Sie bis 30. Juni des nachfolgenden Jahres. Und Sie haben das Recht, die Belege anzuschauen. Wollen Sie Kopien von den Belegen haben, darf die Bauvereinigung dafür einen Kostenersatz verlangen. Die Einsicht in die Belege muss allerdings nicht im Wohnhaus erfolgen, das kann auch bei der Hausverwaltung sein. Der Aufwand für Sie als Mieterin bzw. Mieter muss jedoch zumutbar sein.

Oft haben Bauvereinigungen die Belege nur noch auf Datenträgern gespeichert. Dann muss sie Kopien auf eigene Kosten erstellen. Sie haben Anspruch, in die Abrechnung und die Belege in Papierform einzusehen.

Wohin wenden Sie sich, wenn die Abrechnung Fehler aufweist?

Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht überprüft, ob die Abrechnung richtig ist. Das kann aber nur in einem Verfahren zur Rückzahlung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages erfolgen, frühestens 20 Jahre nach dem Einheben.

Trotzdem ist es sinnvoll, wenn Sie mit Korrekturen nicht so lange warten und Ihre Einwände zu einer Jahresabrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages samt Begründung sofort an die Bauvereinigung schicken. Korrigiert die Bauvereinigung die Abrechnung, muss sie den zu viel verrechneten Betrag allerdings nicht an die Mieterinnen bzw. Mieter zurückerstatten. Die Korrektur erhöht die insgesamt vorhandenen, nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge. Der Betrag bleibt für weitere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bei der Bauvereinigung – für maximal 20 Jahre nach dem Einheben.

Wann muss die Bauvereinigung den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zurückzahlen?

Wenn die Bauvereinigung den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nicht innerhalb von 20 Jahren verwendet, muss sie ihn mit den gesetzlichen Zinsen von 4% zurückzahlen. Den Beitrag bekommen jene Mieterinnen und Mieter, die zu diesem Zeitpunkt Mietparteien sind – also 20 Jahre nach dem Einheben. Es kommt daher durchaus vor, dass eine Mietpartei den nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zurück erhält, obwohl eine andere ihn einbezahlt hat.

Verwaltungskosten

Was darf Ihnen die gemeinnützige Bauvereinigung maximal verrechnen?

Bei den Verwaltungskosten gibt es eine Höchstgrenze. Sie wurde in § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung festgelegt und wird jährlich mit der Inflation erhöht. Je nachdem, ob Sie eine Wohnung, eine Garage oder eine andere Räumlichkeit mieten, betragen die Obergrenzen mit Stand 2022 pro Jahr:

- Für Mietwohnungen: € 248,16 zuzüglich Umsatzsteuer
- Für Garagen: 50% von € 248,16 zuzüglich Umsatzsteuer
- Für Abstellplätze: 20% von € 248,16 zuzüglich Umsatzsteuer

**ACH
TUNG**

Für Geschäftsräume stellen € 248,16 zuzüglich Umsatzsteuer den Mindestbetrag dar.

Die Bauvereinigung multipliziert die einzelnen Beträge mit der Anzahl der Wohnungen, Garagen, Abstellplätze und Geschäftsräume. Die Summe ergibt den Gesamtbetrag der Verwaltungskosten. Danach teilt die Bauvereinigung die gesamten Verwaltungskosten nach einem bestimmten Verrechnungsschlüssel auf alle Mietparteien auf (zB nach der Wohnnutzfläche). Wenn alle Mieterinnen und Mieter einverstanden sind, kann die Bauvereinigung allen Mietparteien auch denselben Verwaltungskostenanteil verrechnen.

Die Verwaltungskosten sind ein Pauschalbetrag und decken alle üblichen Verwaltungstätigkeiten ab.



Die Bauvereinigung darf Ihnen für übliche Verwaltungstätigkeiten keine zusätzlichen Verwaltungskosten verrechnen, zB Kosten für das Erstellen oder Kündigen des Mietvertrages.

Ausnahmen sind umfangreiche Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten wie zB das Neueindecken des Daches oder das Aufbringen einer Wärmeschutzfassade. Dann darf die Bauvereinigung ein zusätzliches Honorar für die Bauaufsicht oder Bauverwaltung verlangen. Aber natürlich nur, wenn sie die Bauaufsicht oder die Bauverwaltung selbst ausübt.

Das Honorar für die Bauaufsicht und Bauverwaltung der Bauvereinigung beträgt maximal 5% von den Erhaltungs- und Verbesserungskosten.

Überträgt die Bauvereinigung die Bauaufsicht einer Firma oder einem Architekten, darf sie für die Bauverwaltung nur 3% der Erhaltungs- und Verbesserungskosten an Sie weiterverrechnen.

Betriebskosten und andere Aufwendungen

Auf den nächsten Seiten erhalten Sie einen groben Überblick über die Betriebskosten.

Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Die Bauvereinigung darf Ihnen nur bestimmte Kosten als Betriebskosten weiterverrechnen. Im Mietrechtsgesetz (MRG) sind die zulässigen Positionen aufgezählt. Diese Aufzählung gilt auch für Genossenschaftswohnungen mit nur einer Ausnahme: Der Verwaltungsaufwand wird gesondert verrechnet und nicht unter dem Titel Betriebskosten.

- **Wasserversorgung:** Wassergebühren, aber auch notwendige Überprüfungskosten wie die Dichtheitsprüfung der Wasserleitungen
- **Rauchfangkehrung:** Kosten für die gesetzlichen Kehrungen, nicht jedoch Kosten für das Ausschleifen eines Kamins
- **Kanalräumung:** Abwasser- und Kanalgebühren, Kosten für das Beheben von Kanalverstopfungen, nicht jedoch Kanalreparaturen
- **Müllabfuhr und Entrümpelung:** Kosten für das regelmäßige Entsorgen des Hausmülls, nicht jedoch das Entrümpeln von Sachen einer bestimmten Mietpartei

- **Schädlingsbekämpfung:** Kosten der Rattenvertilgung oder anderer Schädlinge wie Küchenschaben
- **Beleuchtung:** Stromkosten für das Stiegenhaus und Kosten für Glühbirnen, nicht jedoch das Beheben von Leitungsschäden
- **Feuerversicherung:** Versicherungsprämie für den Betrag, der im Schadensfall zum Wiederaufbau des Hauses ausreicht
- **Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung:** Kosten der gesetzlichen Haftpflichtversicherung und eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden
- **Versicherung des Hauses gegen andere Schäden** wie zB Glasbruch, wenn die Mehrheit der Mietparteien zustimmt
- **Aufwendungen für die Hausbetreuung,** das sind entweder Beiträge für Hausbesorgungsarbeiten oder angemessene Kosten der Hausbetreuung
- **Betriebs- und Wartungskosten für Gemeinschaftsanlagen** wie Lifte, Waschküchen oder Grünanlagen, wenn die Mietparteien diese Gemeinschaftsanlagen benutzen dürfen
- **Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen:** Sie werden auf alle Mietparteien aufgeteilt – unabhängig davon, ob sie sie benutzen

Welche Aufwendungen werden noch weiterverrechnet?

Die Bauvereinigung darf den Mieterinnen bzw. Mietern auch öffentliche Abgaben weiterverrechnen. Dazu gehört etwa die Grundsteuer.

Dürfen Bauvereinigungen überhöhte Preise als Betriebskosten verrechnen?

Nein. Wenn Bauvereinigungen selbst überhöhte Preise bezahlt haben, dürfen Sie diese nicht in voller Höhe als Betriebskosten weiterverrechnen. Maßstab sind die Kosten, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen, sich also im Rahmen ortsüblicher Verhältnisse bewegen (OGH am 27.06.1989, 5 Ob 74/88).

Wann sind gemeinnützige Bauvereinigungen bei den Betriebskosten nicht an das Kostendeckungsprinzip gebunden?

Unter gewissen Voraussetzungen darf die Bauvereinigung mehr Betriebskosten an die Mietparteien verrechnen, als ihr tatsächlich entstehen. Die Bauvereinigung darf Maßnahmen, die zu Einsparungen bei den Betriebskosten führen durch die erzielten Einsparungen finanzieren. Sie muss sie also nicht an die Mieterinnen und Mieter weitergeben.

Dies betrifft vor allem Heizkostensparnisse aber auch das Einsparen von Wasser-, Abwasser- und Müllentsorgungskosten.

Führt die Bauvereinigung verbrauchssenkende Maßnahmen durch, darf sie Ihnen 15 Jahre lang trotz Kosteneinsparung die höheren Betriebskosten verrechnen. Die Bauvereinigung darf die alten Betriebskosten sogar jährlich um die Inflationsrate erhöhen.

Die eingesparten Betriebskosten nennt man fiktive Betriebskosten. Sie müssen von der Bauvereinigung zum Finanzieren der verbrauchssenkenden Maßnahmen verwendet werden.

Die Bauvereinigung muss die höheren alten Betriebskosten als Ausgaben ausweisen, aber nach tatsächlich aufgewendete Betriebskosten und fiktive Kosten trennen. Der fiktive Teil wird über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgerechnet.

zB

In den Jahren 2019 bis 2021 betragen die durchschnittlichen jährlichen Heizenergiekosten eines Mietwohnungsgebäudes € 80.000,-. Nun wird eine thermische Sanierung durchgeführt, deren Kosten aus den erzielten Einsparungen, den sogenannten fiktiven Heizkosten, gedeckt werden sollen. Auch wenn im Jahr 2022 Heizenergiekosten von beispielsweise nur € 60.000,- entstehen, darf die Bauvereinigung den Mieterinnen bzw. Mietern € 80.000,- verrechnen.

Welche Möglichkeiten der Betriebskostenabrechnung gibt es?

Es gibt 2 Möglichkeiten:

1. Verrechnung über Jahrespauschale

Sie ist die häufigste Form. Dabei zahlen Sie jeden Monat gleichbleibende Teilbeträge. Die Bauvereinigung deckt damit die anfallenden Betriebskosten.

Die Bauvereinigung darf die monatlichen Betriebskostenanteile jedoch nicht beliebig festsetzen. Die Betriebskosten berechnet sie aus den tatsächlichen Kosten des Vorjahres plus einem Aufschlag von maximal 10% für Preissteigerungen.

Bis 30. Juni des Folgejahres muss die Bauvereinigung die Betriebskosten eines Kalenderjahres abrechnen und allen Mietparteien zuschicken. Diese Verpflichtung zum Versenden der Betriebskostenabrechnung gibt es nur bei Genossenschaftswohnungen, nicht bei anderen Mietwohnungen – etwa im privaten Altbau.

Die Betriebskostenabrechnung ergibt entweder einen Überschuss oder einen Fehlbetrag. Beim nächstfolgenden Mietzinstermin erhalten Sie daher entweder eine Gutschrift oder müssen den Fehlbetrag nachzahlen. Anspruchsberechtigt bzw. zahlungspflichtig ist dabei jene Mietpartei, die gerade Mieterin oder Mieter ist. Das heißt, dass Sie möglicherweise nachzahlen müssen, obwohl Sie in dem betreffenden Jahr noch gar nicht Mietpartei waren. Umgekehrt gilt das aber auch für ein Guthaben, das Sie bekommen – auch wenn Sie im Jahr davor noch gar nicht dort gewohnt haben.

Die Betriebskostenabrechnung muss nachvollziehbar und übersichtlich sein. Sie dürfen in die Belege einsehen und auch Kopien gegen Kostenersatz verlangen. Hat die Bauvereinigung die Belege nur in elektronischer Form, muss sie Ihnen auf Wunsch Ausdrucke machen. Der erste Ausdruck kostet Sie nichts.

Verweigert Ihnen die Bauvereinigung die Belegeinsicht oder stellt Ihnen keine Kopien aus, dann kann sie dazu gezwungen werden. Stellen Sie dazu einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht. Dort kann dann eine Ordnungsstrafe bis zu € 2.000,- verhängt werden – auch mehrmals hintereinander.

Was passiert, wenn Sie mit dem Inhalt der Betriebskostenabrechnung nicht einverstanden sind? Dann können Sie das Überprüfen bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht beantragen. Dazu müssen Sie aber begründete Einwände haben und schnell reagieren. Kontrollieren Sie daher Ihre Betriebskostenabrechnung gleich, nachdem Sie sie erhalten haben.

Sie müssen begründete Einwendungen innerhalb von 6 Monaten stellen. Diese Frist ist endgültig. Danach können Sie nichts mehr tun, auch wenn die Abrechnung tatsächlich falsch ist.

2. Verrechnung über Einzelschreibung

Neben der Verrechnung über Jahrespauschale gibt es noch eine andere Möglichkeit: das Verrechnen über Einzelschreibung. Diese Form ist selten, weil sie sehr aufwendig ist.

Sie bezahlen Ihre Betriebskostenanteile zu jedem Monatsersten. Dazu muss Ihnen die Bauvereinigung bereits 3 Tage vor dem Monatsersten die von ihr bezahlten Rechnungen über Betriebskosten vorlegen und den Sie treffenden Anteil ausrechnen.



Details zur Betriebskostenabrechnung finden Sie im AK Tirol Ratgeber "Betriebskostenabrechnung".
 Gratis-Download: www.arbeiterkammer.at.

Rücklage

Mit Rücklagen decken Bauvereinigungen ihre Mietausfälle wie zB durch leerstehende Wohnungen. Die Rücklagen fließen ihnen direkt zu, das heißt Rücklagen werden zu Eigenmitteln der Bauvereinigungen. Entstehen durch Rücklagenzahlungen Überschüsse, müssen sie diese in den Wohnbau investieren.

Die monatlichen Rücklagenzahlungen sind betragsmäßig begrenzt. Sie dürfen maximal 2% der Summe der folgenden Mietzinsbestandteile betragen:

- Kosten für Darlehen der Bauvereinigung (Annuität)
- Kosten für Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)
- Kosten für das Baurecht auf einem fremden Grundstück (Bauzins)
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Umsatzsteuer

Der Mietzins stellt für die Bauvereinigung einen Umsatz dar, daher muss sie dafür Umsatzsteuer an das Finanzamt bezahlen. Die Umsatzsteuer wird manchmal auch als Mehrwertsteuer bezeichnet. Die Bauvereinigung darf Ihnen die Umsatzsteuer als Mietzinsbestandteil weiterverrechnen.

Wie hoch sind die Steuersätze?

- Mietzins für Wohnungen: 10%
- Heizkosten (Lieferung von Wärme): 20%
- Verwöhnung (jährliche Abwertung des Finanzierungsbeitrages): 10%

Die Bauvereinigung darf bei jenen Kosten die Vorsteuer abziehen, die sie der Mieterseite weiterverrechnet. Deshalb scheinen diese Kosten in der Abrechnung der Betriebskosten und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ohne Umsatzsteuer auf, also als Nettobetrag.

zB

Werner Wohntreu hat eine 81,40 m² große Genossenschaftswohnung in einer Wohnhausanlage mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung gemietet. Er ist gleich nach dem Fertigstellen der Wohnung im Jahr 2002 eingezogen. Damals hat er einen Finanzierungsbeitrag von € 31.250,- bezahlt. Er erhält Anfang 2022 diese Mietzinsvorschreibung:



Werner Wohntreu
 Hausgasse 1/12
 6020 Innsbruck

Sehr geehrter Herr Wohntreu,

Innsbruck, 2. Jänner 2022
 Ihre Nutzfläche: 81,40 m²

gerne schicken wir Ihnen die Mietzinsvorschreibung ab 05.01.2022:

Bezeichnung	Basis 10% USt	Basis 20% USt	Gesamt
Mietzinsbestandteil Annuität	€ 283,34		€ 283,34
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag I	€ 31,99		€ 31,99
Verwaltungskosten	€ 14,70		€ 14,70
Betriebskosten-Akonto	€ 155,43		€ 155,43
Heizkosten-Akonto		€ 52,10	€ 52,10
Warmwasser-Akonto	€ 20,75		€ 20,75
Rücklage	€ 6,31		€ 6,31
Netto	€ 512,52	€ 52,10	€ 564,62
USt von Vorschreibung	€ 51,25	€ 10,42	€ 61,67
USt von Verwöhnung € 26,04*)	€ 2,60		€ 2,60
Gesamtvorschreibung			€ 628,89

- *) Die Verwöhnung ist die jährliche Verringerung des Finanzierungsbeitrages um 1%.
 Das bedeutet:
 Verwöhnung pro Jahr: € 31.250,- x 0,01% = € 312,50
 Verwöhnung pro Monat: € 312,50 : 12 Monate = € 26,04

Mietzins bei Wiedervermietung und Mietrechtseintritt

Vermietet eine Bauvereinigung ältere, billigere Genossenschaftswohnungen neu, darf sie unter bestimmten Voraussetzungen einen höheren Mietzins verlangen, als sie den Altmietparteien verrechnet (hat).

In welchen Fällen ist das zulässig?

- Bei Wiedervermietungen von Wohnungen der Kategorie A oder B (§ 13 Abs. 6 WGG)
- Bei Mietrechtsabtretungen an „nicht privilegierte“ nahe Angehörige wie zB Geschwister oder großjährige Kinder (§ 12 MRG)
- Bei Mietrechtseintritten von „nicht privilegierten“ nahen Angehörigen wie zB von Geschwistern oder großjährigen Kindern im Falle des Todes der Mieterin bzw. des Mieters (§ 14 MRG)

Wann ist eine Mietzinserhöhung erlaubt?

Bei solchen Wohnungen darf die Bauvereinigung dann einen höheren Mietzins verlangen, wenn die Summe bestimmter Bestandteile des alten Mietzinses unter dem derzeitigen Höchstbetrag von € 1,95 pro Quadratmeter liegt (Stand: 01. April 2022).

Konkret geht es um die Summe dieser Mietzinsbestandteile:

- Darlehenskosten oder Annuität (Zinsen und Tilgung)
- Kosten für die Baukosten-Eigenmittel der Bauvereinigung (Abschreibung, Zinsen)

Trifft das zu, darf die Bauvereinigung den Mietzins um die Differenz zwischen der Summe der genannten Mietzinsbestandteile und der Obergrenze erhöhen. Das ist der sogenannte Mehrertrag.

Mietzinsbestandteile	Alte Mietpartei	Neue Mietpartei
Darlehenskosten (Annuität)	€ 0,75/m ²	€ 0,75/m ²
Zinsen für Baukosteneigenmittel	€ 0,44/m ²	€ 0,44/m ²
Mehrertrag		€ 0,76 m ²
Nettomietzins	€ 1,19/m²	€ 1,95 m²

Zum Nettomietzins kommen noch alle anderen Mietzinsbestandteile wie die Verwaltungs- und Betriebskosten, die Rücklage und die Umsatzsteuer dazu.

Bei Mietrechtsabtretungen und Mietrechtseintritten ist weiters die Mietzinsobergrenze des MRG für diese Fälle zu beachten (§ 46 MRG). Die Summe aus Anhebung auf den Grenzbetrag, derzeit € 1,95 pro Quadratmeter, und Erhaltungs und Verbesserungsbeitrag darf nicht höher sein als € 4,01 pro Quadratmeter (Stand: 01. Juni 2022).

Angemessener Mietzins bei Wiedervermietung (§ 13 Abs. 4 WGG)

Die Bauvereinigung hat eine Wohnhausanlage mit Wohnbauförderungsdarlehen errichtet und dieses Darlehen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1989 bereits vorzeitig zurückbezahlt: Dann darf der neue Mietzins höher als der alte sein – das gilt übrigens auch für den Finanzierungsbeitrag. Einzige Voraussetzung ist die Angemessenheit des Mietzinses. Sie richtet sich nach der Größe und dem Verwendungszweck des Mietobjekts – also ob es als Wohnung oder Geschäft verwendet wird. Aber auch die Beschaffenheit, die Lage und der Zustand des Objekts spielen eine Rolle.



Das gilt nicht, wenn die Bauvereinigung andere Fördermittel auf Grundlage anderer Gesetze oder Verträge vorzeitig zurückgezahlt hat.

Wie werden die Kosten aufgeteilt?

Flächenmäßige Aufteilung

Je nach Zeitpunkt von Erstbezug oder Benützungsbewilligung erfolgt die Aufteilung nach Nutzflächen oder Wohnflächen.

Aufteilung nach Nutzwerten

Hier zählt nicht allein die Fläche, sondern der Wert einer Wohnung.

Aufteilung nach dem Verbrauch

Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Aufteilen der Kosten nach dem Verbrauch gesetzlich erlaubt.

Heiz- und Kältekostenabrechnung

Gibt es gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen, so sind Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten gemäß dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG) abzurechnen.

Flächenmäßige Aufteilung

Beim Erstbezug des Wohnhauses hat die Bauvereinigung die Wahl: Sie kann entscheiden, ob sie die Herstellungs-, Darlehens-, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Hauses nach Nutzflächen oder Nutzwerten auf die Mietparteien aufteilt.

Danach darf die Bauvereinigung eine Änderung des Aufteilungsschlüssels grundsätzlich nur noch schriftlich mit allen Mieterinnen und Mietern neu vereinbaren. Dies gilt für alle Kosten, aber auch für einzelne Positionen oder für die Kosten von Gemeinschaftsanlagen wie Waschküche oder Sauna.

Bei der flächenmäßigen Aufteilung gibt es 2 gesetzliche Grundlagen.

- Aufteilung nach Nutzflächen: Erstbezug bzw. behördliche Benützungsbewilligung nach dem 01.01.1980 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979)
- Aufteilung nach Wohnflächen: Erstbezug bzw. behördliche Benützungsbewilligung vor dem 01.01.1980 (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940)

Aufteilung nach Nutzflächen

Ihr Kostenanteil ergibt sich bei dieser Aufteilungsvariante aus dem Verhältnis der Fläche Ihrer Wohnung zur Fläche aller Mietgegenstände des gesamten Hauses.

Nutzfläche Ihrer Wohnung

Gesamtnutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses

Was zählt zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Die gesamte Bodenfläche Ihrer Wohnung abzüglich Wandstärken und Wanddurchbrüche
- Eine Loggia – das ist ein Raum, der nur nach einer Seite ins Freie hinaus offen ist

Was zählt nicht zur Nutzfläche Ihrer Wohnung?

- Treppen in Ihrer Wohnung
- Offene Balkone, Terrassen und ein Garten
- Keller und Dachböden, die nicht für Wohn oder Geschäftszwecke geeignet sind

Was zählt zur Gesamtnutzfläche des Hauses?

- die Summe der Nutzflächen aller vermieteten Wohnungen und Räume
- die Nutzfläche der von der Vermieterseite benützten Wohnungen und Räume
- die Nutzfläche von nicht vermieteten Wohnungen oder Räumen, obwohl sie vermietbar sind

Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss die anteiligen Kosten für leerstehende, aber vermietbare Wohnungen oder Räume selbst bezahlen.

zB

Walter Willswissen hat eine Wohnung mit 47,43 Quadratmetern in einem Wohnhaus mit 13 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Die Nutzfläche der 13 Wohnungen beträgt 1.186,22 Quadratmeter. Das Geschäftslokal hat 120,40 Quadratmeter. Es ist vermietbar, steht aber derzeit leer.

Berechnung des Nutzflächenschlüssels:

$$1.186,22 + 120,40 = 1.306,62 \text{ m}^2$$

$$47,43 : 1.306,62 \times 100 = 3,63\%$$

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach baubehördlich genehmigten Plänen. Weicht die tatsächliche Nutzfläche mehr als 3% vom Planmaß ab, gilt das Naturmaß.

Sie verändern die Fläche Ihrer Wohnung?

Schon kleine Veränderungen in Ihrer Wohnung wie zB das Verfließen von Räumen verändern die Fläche Ihrer Wohnung. Damit stimmt der Aufteilungsschlüssel nicht mehr exakt.

Damit die Bauvereinigung den Aufteilungsschlüssel nicht ständig erneuern muss, berücksichtigt sie solche Änderungen von Wohnnutzflächen im Inneren der Wohnung bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht.

Auch die Verglasung eines Balkons bleibt vorerst noch außer Betracht.

Wenn Sie aber die Nutzfläche erweitern, also zB mit Genehmigung der Bauvereinigung einen Wintergarten zu dem gemieteten Reihenhaus dazu bauen, dann wird der Aufteilungsschlüssel geändert. Sie haben dann eine größere Nutzfläche und einen höheren Anteil an der Gesamtnutzfläche.

Dies gilt generell auch für Änderungen durch die Vermieterseite. Wenn diese die Fläche einer leerstehenden Wohnung durch einen Umbau in der Wohnung oder einen Zubau an die Wohnung verändert, ändert sich auch der Aufteilungsschlüssel.

Aufteilung nach Wohnflächen

Im Unterschied zur Aufteilung nach Nutzflächen berücksichtigt die Aufteilung nach Wohnflächen auch Mauernischen und -durchbrechungen. Qualitative Faktoren finden ebenfalls Eingang in diese Berechnung. Beispielsweise die Lage der Wohnung oder die Ausstattung mit einem Balkon oder Garten.

Aufteilung nach Nutzwerten

Bei der Aufteilung nach Nutzwerten wird nicht nur die Wohnnutzfläche, sondern auch der Wert einer Wohnung berücksichtigt. Zum Beispiel ist Ihre Wohnung mehr wert, wenn Sie einen Balkon oder einen Garten haben. Deshalb heißt dieser Aufteilungsschlüssel auch Nutzwertschlüssel.

Nutzwert Ihrer Wohnung

Gesamtnutzwert aller Objekte des Hauses

Die Bauvereinigung darf den Nutzwert allerdings nicht selbst berechnen. Das dürfen nur Schlichtungsstellen, Gerichte oder Sachverständige.

Sie bewerten jede Wohnung des Hauses im Vergleich zu den anderen Objekten.

Die Grundlage beim Nutzwert ist die Nutzfläche der Wohnung. Aber es gibt Zuschläge und Abschläge für bestimmte Faktoren, die den Wert einer Wohnung erhöhen oder verringern. Daraus errechnet sich der Nutzwert, der auf eine ganze Zahl gerundet wird.

zB

Die Studentin Flora Fleißig wohnt in Top 3, einer kleinen Wohnung in einem Haus mit 4 Mietparteien. Ihr Kostenanteil beträgt 9,71%.

Top 1	Erdgeschoßlage mit 46,12 m ² Garten	Nutzfläche	86,86
	Abschlag Erdgeschoß	3%	2,61
	Zuschlag Garten	46,12 x 3%	13,84
		Summe	98,09
		Nutzwert Top 1	98
Top 2	Erdgeschoss mit Straßenlage	Nutzfläche	102,35
	Abschlag Erdgeschoss und Straßenlage	5%	5,12
		Summe	97,23
		Nutzwert Top 2	97
Top 3	1. Stock, Einzelraumwohnung	Nutzfläche	38,54
	Abschlag Kochnische im Wohnschlafraum	5%	1,93
		Summe	36,61
		Nutzwert Top 3	37
Top 4	1. Stock	Nutzfläche	148,98
		Nutzwert Top 4	149

Berechnung des Nutzwertschlüssels:

$98 + 97 + 37 + 149 = 381$ Gesamtnutzwert aller Objekte des Hauses

$37 : 381 \times 100 = 9,71\%$ Kostenanteil Flora Fleißig

Aufteilung nach dem Verbrauch

Bauvereinigungen dürfen messbare Kosten wie zB Energie- oder Kaltwasserkosten unter bestimmten Bedingungen nach Verbrauch auf die Mieterinnen bzw. Mieter aufteilen.

Die Voraussetzungen

■ Mieterinnen und Mieter müssen mehrheitlich zustimmen

Mindestens zwei Drittel der Mieterinnen bzw. Mieter müssen ihr schriftliches Einverständnis zur verbrauchsmäßigen Abrechnung bestimmter Kosten geben. Ist diese Vereinbarung gültig zustande gekommen, müssen sich auch später alle daran halten. Veränderungen, wie zum Beispiel das Hinzukommen neuer Mieterinnen bzw. Mieter, ein Mieterwechsel oder eine neue Vermieterin oder ein neuer Vermieter beeinflussen die Vereinbarung nicht.

■ Der Verbrauch muss messbar sein

Der Verbrauch jeder einzelnen Wohnung muss technisch ausreichend und verlässlich durch Messinstrumente erfasst werden können. Zu Vertragsabschluss müssen die Messinstrumente jedoch noch nicht vorhanden sein. Bei welchen Kosten ein konkreter Verbrauch gemessen werden kann, ist im Gesetz nicht festgelegt. Die Höhe der Kosten muss aber zumindest indirekt vom Verbrauch abhängen und der Verbrauch den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können. Am häufigsten wird diese Regelung für das Aufteilen der Wassergebühren angewendet.

■ Die Kosten für das Ermitteln des Verbrauchs müssen wirtschaftlich vernünftig sein

Das Gesetz sagt nichts Konkretes darüber aus, was wirtschaftlich vernünftig ist und was nicht. Was könnte wirtschaftlich vernünftig bedeuten? Beispielsweise, wenn die Kosten der Messungen niedriger sind als die zu erwartenden Einsparungen. Weiters, wenn für jede Wohnung ein Messgerät ausreicht. Sind mehrere Messvorrichtungen pro Wohnung notwendig, ist das Ermitteln des Verbrauchs wohl nicht mehr mit vernünftigen Kosten verbunden. Das betrifft beispielsweise Wohnungen, die jeweils durch mehrere Steigleitungen mit Wasser versorgt werden. Sind Voraussetzungen für die verbrauchsmäßige Aufteilung der Kosten nicht gegeben, können Sie die Abrechnung in einem sogenannten Außerstreitverfahren bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht anfechten.



Die Kosten für das Installieren oder Mieten von Messvorrichtungen von Zählern dürfen nicht als Betriebskosten verrechnet werden. Sie zählen zu den Erhaltungskosten. Die Bauvereinigung bezahlt sie aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen. Wartungs- und Ablesekosten gelten als Betriebskosten.

Das Messen des Verbrauchs

Im Normalfall teilt die Bauvereinigung die Gesamtkosten auf Basis der einzelnen Messergebnisse auf die Mieterinnen bzw. Mieter auf.

Manchmal funktioniert das jedoch nicht. Zum Beispiel, wenn eine Mieterin bzw. ein Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigert und dadurch ein Ablesen des Messgerätes unmöglich macht. In einem solchen Fall wird der Verbrauch bei dieser Wohnung näherungsweise berechnet.

Der Verbrauch von allgemeinen Teilen des Hauses

Der Verbrauch von Gemeinschaftsräumen wie zum Beispiel Hobbyräumen oder Hausbesorgerwohnungen wird auf alle Wohnungen im Verhältnis ihrer Flächen aufgeteilt.

Eine Besonderheit besteht, wenn bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden können. Die Bauvereinigung darf dann diese Energiekosten auch in pauschalierter Form – zum Beispiel durch Münzautomaten in der Waschküche – von den Benützern einheben. Sie muss es aber nicht tun. Werden die Entgelte in dieser Weise eingehoben, sind sie in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

Was passiert, wenn mehr Wasser zB durch einen Wasserrohrbruch verbraucht wird? Dieser Mehrverbrauch wird genauso wie die Kosten der Wasserversorgung für die allgemeinen Teile des Hauses nach dem Nutzflächenschlüssel auf alle Mieterinnen bzw. Mieter aufgeteilt.

Aus praktischen Gründen weicht die Abrechnungsperiode bei der verbrauchsmäßigen Aufteilung meist vom Kalenderjahr ab. Ein Ablesen der Messgeräte zu Silvester ist ja kaum zumutbar.

Eine Mieterin bzw. ein Mieter verursacht hohe Betriebskosten

Verursacht eine Mieterin bzw. ein Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten, ist ein Abrechnen nach Verbrauch empfehlenswert. Ungerechtfertigte Mehrbelastungen können bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht zurückgefordert werden.

zB

Viktor Verbrauchmaviel hat ein Gasthaus in einem Wohnhaus mit 10 Parteien gemietet. Die anderen Parteien sind schwer verärgert, denn sie fühlen sich durch die Kostenaufteilung nach Nutzflächen benachteiligt. Verbrauchmaviel braucht viel mehr Wasser als die anderen. Auch verursacht er durch sein Gasthaus mehr Müll.

Deshalb gehen die anderen Mieterinnen bzw. Mieter vor die Schlichtungsstelle. Sie bestreiten die Betriebskostenabrechnung in den Positionen Wasser und Müll und fordern die Mehrbelastung zurück. Im Zuge des Verfahrens erhalten sie Recht und bekommen die überhöhten Beträge anteilig zurück. Zusätzlich einigen sich alle Mieterinnen bzw. Mieter und die Bauvereinigung, die Wasser und Müllabfuhrkosten in Zukunft nach Verbrauch aufzuteilen.

Heiz- und Kältekostenabrechnung

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Die Versorgungskosten, die beim Betrieb einer gemeinsamen Wärme- oder Kälteversorgungsanlage anfallen, sollen zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Abnehmer, sei es Wärme oder Kälte, aufgeteilt werden. Diese Abnehmer können entweder Wohnungseigentümer, Mieter in Miethäusern, etc. sein.

Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Verwendung von Versorgungskosten 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 Gemeinschaftsräume (zB Hobby-, Kinderspielraum, Sauna, ...) zu verstehen. Voraussetzung ist, dass eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte für ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) besteht. Unter „wirtschaftlicher Einheit“ werden jene Fälle verstanden, bei denen mehrere Gebäude auf einem Grundstück oder mehreren Grundstücken liegen und aus einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden. Sie bilden dann nicht nur hinsichtlich der Versorgung, sondern auch hinsichtlich der Abrechnung eine Einheit. Abgeber für Wärme und Kälte sind bei gemeinsamen Versorgungsanlagen im Gebäude oder in der wirtschaftlichen Einheit in der Regel der Vermieter gegenüber seinen Mietern bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern. Auch wenn der Vermieter (oder die Wohnungseigentümergeinschaft) die gelieferte Wärme oder Kälte vom Erzeuger übernimmt (nur er/sie ist Partner des Liefervertrages mit dem Unternehmen) und im eigenen Namen an die Mieter (Wohnungseigentümer) weitergibt, dann sind auch in diesem Fall der Vermieter bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft als Abgeber für Kälte oder Wärme definiert. Regelmäßig ist es im Zusammenhang mit Fernwärme (oder Fernkälte) jedoch so, dass die Unternehmen Einzellieferungsverträge mit den Mietern oder Wohnungseigentümern haben, und somit diese Unternehmen als Wärme- und Kälteabgeber gelten.

Voraussetzung für die Anwendung des HeizKG ist weiters,

- dass in den einzelnen Nutzungsobjekten Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile (sogenannte Zähler) vorhanden sind, oder
- es muss zumindest eine Verpflichtung bestehen, dass Messeinrichtungen anzubringen sind. Diese Verpflichtung muss dann noch durchgesetzt werden, um eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu erreichen.

Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile:

Die Verpflichtung zur Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen kann sich zum Beispiel bereits aus Auflagen ergeben, die ein Bauträger zur Erlangung der Wohnbauförderungsmitteln zu erfüllen hat. Das HeizKG selbst sieht aber auch vor, dass jeder Bewohner eines Hauses mit einer gemeinsamen Versorgungsanlage für Wärme und Kälte die Ausstattung mit Messvorrichtungen und somit eine verbrauchsabhängige Abrechnung bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) beantragen kann. Weil natürlich kein unsinniger Aufwand betrieben werden soll, ist dieses Verlangen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

1.

Beeinflussbarkeit des Energieverbrauchs: Um Versorgungskosten nach dem Verbrauch verteilen zu können, ist es natürlich wesentlich, dass der einzelne Abnehmer 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, oder wenn das Gebäude sehr schlecht isoliert ist. Wenn der Energieverbrauch somit nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann, kann eine Ausstattung mit Messvorrichtungen nicht erfolgreich verlangt werden. Die Energiekosten für die Versorgung sind dann zu 100% nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

2.

Ergibt eine Kosten-Nutzen-Rechnung jedenfalls eine Unwirtschaftlichkeit der Messung, so entfällt auch dann die Verpflichtung zur Erfassung des Wärme- und Kälteverbrauchs. Unwirtschaftlichkeit liegt dann vor, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtung zur Erfassung der Verbrauchsanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung höher ist als die Energiekosten selbst. Dann erfolgt die Aufteilung auch nach versorgbarer Nutzfläche.

3.

Aber auch ein „umgekehrter“ Antrag ist möglich: zB wenn eine verbrauchsabhängige Abrechnung im Gebäude bereits durchgeführt wird, aber aus technischen Gründen (zB wegen der mangelnden wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder Kühlsysteme) der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann, so kann man beantragen, dass die gesamten Energiekosten nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

Versorgbare Nutzfläche

Die versorgbare Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen, aber auch offene Loggien zählen nicht zur versorgbaren Nutzfläche. Da nach dem Wortlaut des HeizKG ausdrücklich nur offene Loggien nicht zur versorgbaren Nutzfläche zählen, ist nach überwiegender Meinung die Fläche von gänzlich verbauten Loggien und Balkonen (auch wenn dort kein Heizkörper bzw. keine Kühlung montiert ist, aber der Raum aus dem angrenzenden Zimmer mitbeheizt oder mitgekühlt werden kann) als versorgbare Nutzfläche anzusehen. Wenn Keller-, Dachboden- und/oder Gemeinschaftsräume (Hobbyraum, Sauna, ...) von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden, so zählt deren Fläche ebenso zur versorgbaren Nutzfläche.

Die Versorgungskosten**a) Zentralheizung und/oder zentrale Warmwasseraufbereitung sowie zentrale Kühlung im Gebäude bzw. in der wirtschaftlichen Einheit**

Prinzipiell unterscheidet das Heizkostenabrechnungsgesetz sowohl bei den Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten zwischen „Energiekosten“ und den „sonstigen Kosten“. Die Energiekosten sind die Kosten der Energieträger (zB Öl, Gas, Kohle, Strom, Biomasse, Abwärme), die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte verwendet werden, sowie evtl. die Stromkosten für eine Umwälzpumpe, den Brenner oder zur Regelung der Aggregate. Die sonstigen Kosten des Betriebes sind die Kosten, welche für die Betreuung und Wartung anfallen, aber auch für den Er-

satz von Verschleißteilen oder der Messvorrichtungen, sowie die angemessenen Kosten der Ablesung der Messgeräte und der Abrechnung selbst. Alle anderen Kosten (Aufwendungen für die Errichtung, die Finanzierung und die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der zentralen Versorgungsanlage) sind vom Abgeber aus anderen Einnahmen zu bezahlen; der Vermieter deckt diese Kosten an der zentralen Versorgungsanlage aus den eingehobenen Hauptmietzinsen, die Wohnungseigentümergeinschaft aus der (Instandhaltungs-) Rücklage.

b) Wärme und Kälte aus der Ferne

Die Höhe der Wärme- und Kältekosten bestimmt sich nach den vertraglich (in den Wärme- und Kältelieferungsverträgen) vereinbarten Preisen. Sowohl bei dieser Wärme- und Kälteerzeugung als auch bei der Versorgung durch zentrale Anlagen gibt das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz keine gesetzliche Obergrenze für die Höhe der verrechenbaren Versorgungskosten vor, die in einem Haus anfallen. Dieses Gesetz regelt bloß die Verteilung von Kosten. Diese Kosten bestimmen sich der Höhe nach prinzipiell daraus, zu welchen Preisen der Vermieter den Energiestoff (Gas, Öl, Biomasse, Strom, ...) einkauft, mit dem die zentrale Versorgungsanlage betrieben wird. Auch bei der Wärme und Kälte aus der Ferne bestimmt sich die Höhe der Kosten aus den Preisen, welche mit den einzelnen Lieferanten vereinbart sind.

Aufteilung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser

Wenn von einer gemeinsamen Versorgungsanlage Wärme sowohl für Heizung als auch Warmwasser geliefert wird, sind die gesamten Wärmekosten des Gebäudes zuerst einmal entsprechend dem jeweiligen Wärmeverbrauch zwischen Heizung einerseits und Warmwasser andererseits zu trennen. Die Trennung hat nach den Ergebnissen der Messung des jeweiligen Verbrauchs durch den Stand der Technik entsprechenden Vorrichtungen zu erfolgen. Eine Verpflichtung zur Messung besteht dann ausnahmsweise nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist. Dann hat die Trennung des Wärmeverbrauchs durch Ermittlung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen. Wenn dies beides nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 60% und der Warmwasserkosten von 40% angenommen. Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil der Heizkosten muss dabei zwischen mindestens 50%

und höchstens 70% betragen, der jeweilige Rest ist dem Warmwasser zuzuordnen.

Selbstablesung

Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen und die Bekanntgabe der Ergebnisse der Selbstablesung hat in schriftlicher oder elektronischer Form zu erfolgen. Danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen durchzuführen. Wenn offenkundig unrichtige Selbstablesewerte mitgeteilt werden oder für die der Selbstablesung folgende Abrechnungsperiode keine Ablesung durch den Abgeber oder das Unternehmen möglich wird, sind die Verbrauchswerte durch eine Hochrechnung zu ermitteln, sofern dies nach einem der Stand der Technik entsprechenden Verfahren möglich ist.

Verteilung der Energiekosten

Wenn die Verbrauchsanteile der einzelnen Abnehmer (zB mit digitalen Zählern bei der Heizung und Wasserzählern beim Warmwasser) zu erfassen sind, werden mindestens 55% und höchstens 85% der Energiekosten und von den Kosten für Kälte mindestens 80% der Energiekosten entsprechend den Verbrauchsanteilen aufgeteilt, der Rest nach der versorgbaren Nutzfläche. Der konkrete Prozentsatz ergibt sich aus einer Vereinbarung, die von allen Abnehmern (= die einzelnen Mieter oder Wohnungseigentümer) und dem Abgeber einstimmig zu treffen ist. Kommt keine (schriftlich zu treffende) Vereinbarung zustande, so sind 70% der Energiekosten für Heizung und Warmwasser und 90% der Energiekosten für Kälte nach den Verbrauchsanteilen zu verteilen. Der Rest der Kosten von Heizung und Warmwasser, das sind 30%, und der Rest der Kältekosten, das sind 10%, sind nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebes

Die sonstigen Kosten des Betriebes der Versorgungsanlage,

- also alle laufenden Kosten, die nicht für Energie einerseits und Erhaltung, Verbesserung, Finanzierung und Errichtung der Wärme- und Kühlanlage andererseits aufgewendet werden,

■ sind nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

1. BEISPIEL FÜR DIE VERTEILUNG VON HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN

Mietwohnhaus (insgesamt 3000 m² versorgbare Nutzfläche) mit Zentralheizung und zentraler Warmwasseraufbereitung. In den Nutzungsböden sind Verbrauchserfassungsgeräte angebracht: an den Heizkörpern sind Zähler, an den Warmwasserleitungen sind Wasser(durchlauf)zähler installiert. Abrechnungsperiode 01.09.2022 bis 31.08.2023; für diese Periode ergeben sich für das gesamte Gebäude Energiekosten (zB Kosten des Heizöls) von € 52.000,- und sonstige Kosten in der Höhe von € 3.700,-.

1. Trennung zwischen Heizung und Warmwasser: Die Trennung und Zuordnung der sonstigen Kosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist eigentlich nicht notwendig; die Kosten sind pro m² versorgbarer Nutzfläche zu verteilen. $€ 3.700,- : 3000 \text{ m}^2 = 1,23 \text{ €/m}^2$; selbst wenn man die Kosten trennt (€ 2.220,- sonstige Heizkosten und € 1.480,- sonstige Warmwasserkosten) ergeben die Teilbeträge pro m² in Summe wieder 1,23 €/m². Eine Trennung und Zuordnung der Energiekosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist durch Messung oder Ermittlung nicht möglich; mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird daher getrennt in € 31.200,- Energiekosten für Heizung (60% der Gesamtenergiekosten) und € 20.800,- Energiekosten für Warmwasser (40% der Gesamtenergiekosten).

2. Aufteilung der Energiekosten für Heizung: mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Heizung (€ 31.200,-) werden verteilt zu 70% (€ 21.840,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 30% (€ 9.360,-) nach der versorgbaren Nutzfläche.

3. Aufteilung der Energiekosten für Warmwasser: mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Warmwasser (€ 20.800,-) werden verteilt zu 70% (€ 14.560,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 30% (€ 6.240,-) nach der versorgbaren Nutzfläche.

4. Zusammenfassung: Verteilt werden

- verbrauchsunabhängig (nach versorgbarer Nutzfläche):
 - alle sonstigen Kosten (= € 3.700,-)
 - 30% der Energiekosten für Heizung (= € 9.360,-)
 - 30% der Energiekosten für Warmwasser (= € 6.240,-)

- verbrauchsabhängig:
 - 70% der Energiekosten für Heizung (= € 21.840,-)
 - 70% der Energiekosten für Warmwasser (= € 14.560,-)

5. Die Ablesungen:

Heizung

Aufgrund der Ablesung am 31.08.2023 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 1822 gemessene Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 34 Einheiten abgelesen.

Warmwasser

Aufgrund der Ablesung am 31.08.2023 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 3812,56 gemessene Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 78,47 Einheiten abgelesen.

6. Die Kostenanteile:

Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung Top 3:

verbrauchsunabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 3.700,- : 3000 m² x 65 m² = € 80,17

€ 9.360,- : 3000 m² x 65 m² = € 202,80

€ 6.240,- : 3000 m² x 65 m² = € 135,20

verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 21.840,- : 1822 x 34 = € 407,55

€ 14.560,- : 3812,56 x 78,47 = € 299,67

Die Abrechnung der Versorgungskosten

Die gesamten Versorgungskosten sind jeweils für einen Zeitraum von zwölf Monaten vom Abgeber abzurechnen. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist aus sachlichen Gründen gerechtfertigt, zB in der Erstbezugsphase, bei baulichen Veränderungen an der gemeinsamen Ver-

sorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der Abgeber festzulegen, wobei die Dauer von 16 Monaten nicht überschritten werden darf.

Die Ablesung ist fristgerecht, wenn sie innerhalb der Heiz- und Kühlperiode in einem Zeitraum von 2 Wochen vor bis 2 Wochen nach und außerhalb der Heiz- und Kühlperiode in einem Zeitraum von 3 Wochen vor bis 3 Wochen nach dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt durchgeführt wird.

Jedem Abnehmer ist spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Übersicht über die Abrechnung zuzusenden.

Die Rechnungsabgrenzung:

Die Abrechnung hat alle in der Periode fällig gewordenen Versorgungskosten zu umfassen. Sind aber die fälligen Versorgungskosten überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Abgeber eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Bei Energieträgern mit Bevorratung (zB Öl oder Biomasse) hat eine Rechnungsabgrenzung immer zu erfolgen.

Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, so sind den Abnehmern von den Abgebern ab 01.01.2022 innerhalb der Heiz- und Kühlperiode Verbrauchsinformationen auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mindestens monatlich bereitzustellen. Diese Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden und so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Messgeräte und Messsysteme zulassen.

Die Abrechnungsübersicht hat mindestens zu enthalten:

- den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
- die geltenden tatsächlichen Preise der Energieträger bis zum Stichtag des Zeitpunktes der Ablesung, bei Energieträgern mit Bevorratung die tatsächlich gezahlten Preise,
- Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausemissionen, jedoch nur bei Lieferungen aus Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 MW pro einzelner Versorgungsanlage, und eine Erläuterung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zolltarife,

- die Mengen der Energieträger,
- die für das gesamte Gebäude zu verrechnenden Versorgungskosten summenmäßig; getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
- die versorgbare Nutzfläche des Gebäudes,
- den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit),
- die versorgbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjektes,
- die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,
- den Vergleich der gegenwärtigen für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile mit seinem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum der vorhergegangenen Abrechnungsperiode, vorzugsweise in grafischer Form, mit einer dem Stand der Technik entsprechenden klimabezogenen Korrektur für die Wärmeversorgung,
- das Verhältnis zwischen den nach den Verbrauchsanteilen und den nach der versorgbaren Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
- den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und an den sonstigen Kosten des Betriebes,
- die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
- den sich daraus ergebenden Überschuss oder Fehlbetrag,
- den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann,
- einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung,
- Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
- Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren,
- Vergleiche mit dem durch Vergleichstests ermittelten Durchschnitts-abnehmer derselben Nutzerkategorie derselben Liegenschaft; im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden.

Die Folgen der Abrechnung

Die Abrechnung selbst (darin ist – im Unterschied zur Abrechnungsübersicht – jeder einzelne Posten detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Ähnlich wie bei den Betriebskosten (im Fall der Pauschalverrechnung) werden auch für die Versorgungskosten monatliche Akontierungen verlangt. Dieser – nunmehr am fünften eines jeden Monats – zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist aus dem auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden Anteil des Gesamtbetrages der Versorgungskosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche Änderungen eingetreten sind. Damit wird klargestellt, dass die „pauschalierte Vorschreibung“ nach dem jeweiligen Verbrauch des Einzelnen zu ermitteln ist. Es sollen damit jene Fälle vermieden werden, wonach ausgehend vom Gesamtverbrauch der Liegenschaft die Vorschreibungen nach den Versorgungsflächen erfolgen.

Ein Überschuss aus der Abrechnung ist binnen zwei Monaten zurückzuzahlen, umgekehrt hat der Abnehmer einen Fehlbetrag ebenfalls binnen zwei Monaten nachzuzahlen. Die Nachforderung an Versorgungskosten ist binnen einer Frist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

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

Wechsel des Abnehmers

Kommt es zu einem Mieter- oder Wohnungseigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode, so hat der scheidende Abnehmer dem Abgeber seinen neuen Wohnsitz bekannt zu geben. Überdies kann der scheidende (aber auch der neue) Abnehmer eine Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile verlangen, für die er allerdings die Kosten zu bezahlen hat. Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumwärme, Warmwasser und Raumkälte findet entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung

(bei Warmwasser allenfalls anhand des entsprechenden Vorjahresverbrauchs) statt. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen. Es findet keine Zwischenabrechnung statt, sondern nur eine Zwischenermittlung.

Findet bei einem Wechsel des Abnehmers während der Abrechnungsperiode keine Zwischenermittlung statt, so ist der Verbrauch aliquot der jeweiligen Nutzungszeiträume aufzuteilen.

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 Zwischenermittlung zwischen dem alten und dem neuen Abnehmer verteilt.

zB

Mietwohnhaus mit Zentralheizung; keine zentrale Warmwasseraufbereitung, daher sind nur Heizkosten zu verteilen.

Abrechnungsperiode 01.09.2022 bis 31.08.2023; Mieter A zieht aus der Wohnung Top 3 per 31.03.2023 aus; Mieter B zieht per 01.05.2023 in die Wohnung Top 3 ein. Aufgrund der Ablesung (32 Einheiten) am 31.08.2023 ergeben sich für die gesamte Periode bei der Wohnung Top 3 Heizkosten von insgesamt € 930,-; davon € 400,- verbrauchsunabhängige Kosten und € 530,- verbrauchsabhängige Kosten. Anlässlich des Mieterwechsels wurde keine Zwischenabrechnung vorgenommen. Dem Mieter A werden daher 7/12 (sein Nutzungszeitraum während der Abrechnungsperiode dauerte 7 Monate) der gesamten Heizkosten (€ 542,50) zugeordnet, dem Mieter B 4/12 (€ 310,-) und dem Vermieter 1/12 (€ 77,50 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 eine Zwischenablesung bei seinem Einzug am 01.05.2023 durchführen, bei seinem Einzug werden bereits 28 Einheiten gemessen. Er hat aufgrund der Abrechnung dann zwar auch $\frac{4}{12}$ oder 33,33% der auf die Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten zu bezahlen (= € 133,33); von den auf die Wohnung entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten trägt er aber nur $\frac{4}{32}$ (in seinen Nutzungszeitraum fallen ja nur 4 der insgesamt 32 gemessenen Einheiten) oder 12,5%, das sind € 66,25; insgesamt hat er daher nur € 199,58 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 – auch bei einem Mieterwechsel während des Jahres – immer nur derjenige Mieter, den Überschuss bekommt oder den Fehlbetrag nachzahlen muss, der zum übernächsten Monats-ersten nach der Rechnungslegung Mieter ist.

Gleichgestellte Personen

Hinsichtlich der Regelungen des HeizKG über die Abrechnungen sind die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten den Abnehmern gleichgestellt, wenn sie

- mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen,
- aufgrund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich aus der Abrechnung ergeben.

Wie überprüfen Sie die Mietzinshöhe?

Endabrechnung der Herstellungskosten

Die Bauvereinigung legt die Endabrechnung oft erst Jahre nach dem Erstbezug vor. Sie können sie aus einigen Gründen anfechten.

Einwendungen gegen Bestandteile des monatlichen Mietzinses

Eine Mietzinsvereinbarung darf zu Ihrem Nachteil vom Gesetz nicht abweichen. Auch hier gibt es mehrere Gründe für Einwendungen.

Endabrechnung der Herstellungskosten

Die Endabrechnung enthält die tatsächlichen Herstellungskosten des Gebäudes. Das sind die Grundkosten, die Baukosten und sonstige Kosten wie zB Baufinanzierungskosten. Diese Kosten sind dann auch die Grundlage für Ihren monatlichen Mietzins.

Die Bauvereinigung muss eine entsprechend aufgegliederte Endabrechnung allen Mieterinnen und Mietern zuschicken. Die Abrechnung muss klar darlegen, welche Kosten an wen und für welche Leistungen bezahlt wurden.

Bis wann müssen Sie die Endabrechnung erhalten?

Jede Bauvereinigung ist verpflichtet, jeder Mieterin und jedem Mieter innerhalb von 5 Jahren nach erstmaligem Bezug der Wohnung oder des Geschäftsraumes eine Endabrechnung über die gesamten Herstellungskosten zu legen.

Das bedeutet, die Bauvereinigung muss den Mieterinnen bzw. Mietern die Endabrechnung übersenden. Ein Hausanschlag reicht nicht aus.

Ist das Bauvorhaben gefördert? Dann muss die Förderstelle die förderungsrechtliche Endabrechnung spätestens 6 Monate vor Ablauf der 5Jahresfrist genehmigen und bekanntgeben. Ansonsten verlängert sich die Frist zum Legen der Endabrechnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern jeweils um ein Kalenderjahr.

Die Bauvereinigung muss innerhalb von 3 Jahren nach Legen der Endabrechnung in geeigneter Weise Einsicht in die dazugehörigen Belege gewähren.

Wenn Sie die Kopierkosten übernehmen, muss Ihnen die Bauvereinigung die gewünschten Kopien von allen für die Endabrechnung nötigen Belege aushändigen.

Was können Sie tun, wenn Sie die Endabrechnung nicht fristgerecht erhalten?

Wenn Sie keine zeitgerechte Endabrechnung bekommen, können Sie über einen Antrag bei der Schlichtungsstelle das Legen der Endabrechnung über die Herstellungskosten erzwingen. Gibt es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen, müssen Sie den Antrag gleich beim Bezirksgericht einbringen.

Bis wann können Sie die Endabrechnung überprüfen?

Einwände gegen die Höhe der Herstellungskosten können Sie als Mieterin und Mieter bzw. Käuferin und Käufer binnen 3 Kalenderjahren ab dem Legen der Abrechnung geltend machen.

Fechten Sie die Endabrechnung nicht innerhalb dieser Frist bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht an, können Sie nichts mehr dagegen tun (Präklusivfrist).

Wann ist die Frist zum Überprüfen der Endabrechnung nicht relevant?

Wenn die Bauvereinigung die Endabrechnung nicht ordnungsgemäß ausgestellt hat. Das trifft in folgenden Fällen zu:

- Die Bauvereinigung gibt Ihnen nur pauschal den Endbetrag aller Kosten bekannt
- Die Bauvereinigung belegt die Herstellungskosten nicht vollständig
- Sie brauchen besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen, um die Endabrechnung zu verstehen
- Die Bauvereinigung schickt keine Endabrechnung und verweist nur darauf, dass die Förderungsstelle diese bereits genehmigt hat

Wenn also die Endabrechnung nicht vollständig, nicht ausreichend belegt bzw. unverständlich ist oder nicht geschickt wurde, gilt sie nach dem WGG als nicht gelegt. Aus diesem Grund beginnt die Frist zum Überprüfen der Endabrechnung noch nicht zu laufen.



Die bloße Bekanntgabe eines Endbetrages kann eine überprüfbare Abrechnung der Grund- und Baukosten nicht ersetzen (OGH, 26.05.1999, 5 Ob 150/99s).

Dazu muss die Abrechnung der Grund- und Baukosten vollständig, ausreichend belegt und für den Entgeltpflichtigen ohne besondere Kenntnisse im Bau- und Rechnungswesen auch verständlich sein (OGH, 05.05.1992, 5 Ob 43/92).

Einwendungen gegen die Endabrechnung

Sie können aus mehreren Gründen Einwendungen gegen die Endabrechnung äußern:

- Die Abrechnung enthält Rechenfehler
- Baufirmen haben weniger Leistungen erbracht als in der Abrechnung angeführt, zB 250 Fenster geliefert, 286 Fenster verrechnet
- Die Bauvereinigung gibt Preisnachlässe nicht an die Mieterinnen bzw. Mieter weiter, zB Skonti oder Rabatte
- Die Bauvereinigung hat die Kosten zwar bezahlt, sie sind aber unwirtschaftlich hoch

Zum letzten Punkt gibt es noch keine Rechtsprechung. Allerdings könnten dieselben Argumente verwendet werden wie bei der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zur Abrechnung von Betriebskosten (OGH am 27.06.1989, 5 Ob 74/88).

Denn für Betriebskosten gilt: Die Vermieterseite darf nur solche Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise vertretbar sind. Das bedeutet, dass sie nur Kosten verrechnen darf, die im Rahmen des üblichen Preisniveaus liegen.

Im WGG findet sich ein Hinweis zur wirtschaftlichen Geschäftsführung und Verwaltung von Bauvereinigungen. Konkret müssen Bauvereinigungen nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit handeln (§ 23 Abs 1 WGG). Auch diese Bestimmung könnte analog auf Herstellungskosten angewendet werden.

zB

Beispiel: Der Elektriker Markus Mangelhaft verrechnet der Bauvereinigung seine Leistungen über € 28.000,-. Zusätzlich verrechnet er auch € 7.000,- für die Mängelbehebung, weil er Lampen falsch angeschlossen hat. Die € 7.000,- dürfte Markus Mangelhaft der Bauvereinigung nicht verrechnen. Der Grund: Hätte er ordentlich gearbeitet, wären diese zusätzlichen Kosten nicht entstanden. Dennoch zahlt die Bauvereinigung die Gesamtsumme von € 35.000,- und verrechnet diesen Betrag in der Endabrechnung. Die Mieterin Sabine Schlau geht zur Schlichtungsstelle und bekommt Recht. Die Bauvereinigung hat die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit missachtet und muss die Kosten in der Abrechnung um € 7.000,- reduzieren.

Sonderfall Generalunternehmen

Hat die Bauvereinigung ein Generalunternehmen mit dem Bau Ihres Wohnhauses und keine Einzelfirmen beauftragt? Dann haben Sie weniger Chancen, die Endabrechnung anzufechten. Denn Sie können rechtlich nur einwenden, dass einzelne Firmen weniger Leistungen erbracht haben, als im Leistungsverzeichnis aufscheinen.

Generelle Einwendungen gegen einen unangemessenen Gesamtpreis sind aber nicht möglich.

Wie funktioniert das Verfahren?

Wenn Sie Einwendungen gegen die Endabrechnung der Herstellungskosten haben, stellen Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle. Sie bitten darin, dass die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht die Zulässigkeit des Mietzinses überprüft. Die Begründung: Die Endabrechnung ist nicht vollständig, nicht richtig oder sie enthält Leistungen, die nicht oder nicht vollständig erbracht worden sind.

Wenn es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen gibt, müssen Sie den Antrag beim Bezirksgericht einbringen.

Sie müssen Ihre Einwände gegen die Endabrechnung möglichst konkret ausführen. Die allgemeine Bitte, die Abrechnung zu überprüfen, reicht nicht aus. Sie müssen konkrete Mängel nennen, damit die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht Ihren Antrag inhaltlich behandelt.

Welche Schritte folgen nach dem Antrag?

- Die Bauvereinigung muss der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht die vollständige Endabrechnung samt einer Liste aller Mieterinnen bzw. Mieter vorlegen.
- Sie müssen die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht innerhalb von 6 Monaten über die in der Abrechnung enthaltenen Fehler und Mängel informieren.
- Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht informiert auch alle anderen Mietparteien, dass sie innerhalb von 6 Monaten die ihrer Meinung nach vorliegenden Fehler und Mängel bekanntgeben können.
- Die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht stellt in einer mündlichen Verhandlung fest, über welche Einwendungen Beweise erhoben werden.
- Ist ein Sachverständigengutachten notwendig, muss ein Kostenvorschuss zuerst einmal jeweils zur Hälfte von der Bauvereinigung und den antragstellenden Mietparteien bezahlt werden.
Hinweis: Bei Rechenfehlern oder nicht weitergegebenen Preisnachlässen ist kein Sachverständigengutachten notwendig.



Bei der Schlichtungsstelle haben Sie kein Kostenrisiko. Fechten Sie die Endabrechnung vor Gericht jedoch zu Unrecht an, schon.

In diesem Fall müssen Sie die Kosten für das Sachverständigengutachten und eventuell auch die gegnerischen Rechtsanwaltskosten tragen. Am besten erheben daher mehrere oder sogar alle Mieterinnen bzw. Mieter die Einwände gegen die Endabrechnung.

Damit verteilt sich das Risiko auf mehrere Personen. Das ist auch gerechter. Denn erfolgreiche Einwendungen gegen die Endabrechnung führen in der Regel zu niedrigeren Kosten bzw. Mieten für alle Mietparteien der Wohnhausanlage.

Was passiert, wenn Ihre Einwendungen zu Recht bestehen?

Dann stellt die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht die rechtmäßigen Herstellungskosten und den daraus entstehenden richtigen Mietzins fest.

Wollen Sie, dass die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht der Bauvereinigung das Zurückzahlen des in der Vergangenheit zu viel bezahlten Mietzinses aufträgt? Dann müssen Sie das auch beantragen. Ansonsten müssen Sie selbst den Differenzbetrag zwischen dem überhöhten und dem richtigen Mietzins ausrechnen und ihn zurückfordern.

Einwendungen gegen Bestandteile des monatlichen Mietzinses

Sie haben Einwendungen gegen andere Mietzinsbestandteile als gegen die Herstellungskosten? Ihnen sind zB die in der Miete verrechneten Darlehenskosten, Betriebskosten oder die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nicht geheuer? Dann können Sie die Mietzinsbestandteile von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht überprüfen lassen.

Mietzinsvereinbarungen oder -vorschriften sind rechtsunwirksam, wenn sie zu Ihrem Nachteil von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen. Sie können sie daher anfechten.

Wann ist der monatliche Mietzins anfechtbar?

Einige Beispiele zu den häufigsten Fällen:

- Die Bauvereinigung gibt Zinssenkungen bei den Darlehenskosten nicht an die Mietparteien weiter.
- Die Zinssatzvereinbarung der Bauvereinigung mit ihrer Bank ist unangemessen hoch.
- Die gesetzliche Obergrenze beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wurde überschritten.

- Die Bauvereinigung verrechnet den Mieterinnen bzw. Mietern einen höheren Bauzins, als sie selbst an die Grundeigentümer bezahlt hat.
- Die Bauvereinigung teilt die Kosten nicht richtig auf die Mieterinnen bzw. Mieter auf – der Aufteilungsschlüssel ist falsch.
- Die Betriebskosten wurden nicht korrekt verrechnet.

Trifft einer dieser Fälle zu? Dann beantragen Sie, dass die Schlichtungsstelle oder das Gericht die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung oder -vorschreibung feststellt.



Damit Sie das Geld auch zurückbekommen, muss die Behörde der Bauvereinigung auch die Rückzahlung der überhöht eingehobenen Beträge auftragen. Und zwar samt 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen.

Die Bauvereinigung muss Ihnen den zu viel verrechneten Betrag maximal für die vergangenen 3 Jahre ab Ihrem Antrag zurückzahlen.

Was tun bei zu teuren Darlehen?

Für den Wohnbau nehmen Bauvereinigungen meistens Darlehen auf. Die Darlehenskosten dürfen sie den Mieterinnen bzw. Mietern als Mietzinsbestandteil weiterverrechnen.

Hat die Bauvereinigung mit ihrer Bank jedoch ein unangemessen teures Darlehen vereinbart, ist das Überwälzen der übersteuerten Darlehenszinsen auf den Mietzins rechtsunwirksam. Sie können dagegen bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht vorgehen und haben gute Chancen, dass Ihnen Recht gegeben wird.



Der Oberste Gerichtshof hat etwa Mieterinnen bzw. Mietern Recht gegeben, als ihnen die Bauvereinigung zu hohe Zinsen für ein Hypothekendarlehen weiterverrechnet hat. Konkret betrug der Zinssatz 8,25% fix für 14 Jahre, obwohl das damals übliche Zinsniveau bei 7% lag und 6 Jahre später sogar auf 4% bis 5% sank. Der Oberste Gerichtshof beurteilte das Weiterverrechnen der überhöhten Zinsen als gesetzwidrig (5 Ob 6/03y).

Wer trägt die Konsequenzen bei zu teuren Darlehen?

Die Bauvereinigung. Denn sie darf Ihnen keine unangemessen hohen Zinsen weiterverrechnen. Enthält die Vereinbarung der Bauvereinigung mit ihrer Bank Zinsen über dem üblichen Kreditzinnsniveau, muss sie die Mehrkosten selbst tragen.

Was tun, wenn der Mietzins erhöht wird?

Erhöht die Bauvereinigung den Mietzins während Ihres Mietverhältnisses, muss sie Ihnen die Gründe für die Erhöhung schriftlich bekannt geben.

Bestehen bei Ihnen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Erhöhung? Dann können Sie innerhalb von 3 Jahren die Mietzinshöhe über Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht überprüfen lassen. Die 3-Jahres-Frist für die Antragstellung beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, zu dem Sie von den Gründen für die Mieterhöhung schriftlich informiert wurden.



Unterscheiden Sie die Mietzinsüberprüfung von einem Verfahren auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung. Ein Verfahren zur Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung können Sie als Mietpartei nur dann innerhalb von 3 Jahren einleiten, wenn Sie schon binnen 6 Monaten nach Legung der Abrechnung begründete Einwendungen gegenüber der Bauvereinigung erhoben haben. Einwendungen per eingeschriebenem Brief sind sicher zweckmäßig.

Wohin richten Sie Ihre Einwendungen?

In Innsbruck müssen Sie Ihren Antrag auf Überprüfung von Mietzinsbestandteilen bei der Stadt Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 18, 6020 Innsbruck, Abteilung Schlichtungsstelle I, einbringen.

Entscheidet die Schlichtungsstelle nicht innerhalb von 3 Monaten, können Sie das Bezirksgericht in Ihrem Wohnbezirk anrufen. Oder auch weiter abwarten, bis die Schlichtungsstelle eine Entscheidung fällt.

Sind Sie mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden, können Sie sich an das Bezirksgericht wenden. Sie haben dafür 4 Wochen ab dem Zustellen der Entscheidung der Schlichtungsstelle Zeit. Das Verfahren kann dann noch bis zum Obersten Gerichtshof gehen.



Bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder dem Bezirksgericht brauchen Sie keine Rechtsvertretung. Wir empfehlen Ihnen jedoch, nicht darauf zu verzichten.

Die Adressen von Mietorganisationen finden Sie am Ende der Broschüre.

Welche Rechte haben Sie?

Recht auf Erhaltungsarbeiten

Viele Ihrer Rechte ergeben sich aus den Pflichten Ihrer Bauvereinigung. Dazu zählen die Erhaltungs und Verbesserungspflicht.

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Bei Lärm, Geruch, Licht & Co gilt: Nur, wenn sie das übliche Ausmaß überschreiten, muss die Vermieterseite Sie davor schützen.

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnmängeln

Können Sie die Wohnung nicht wie vereinbart benützen, steht Ihnen eine Mietzinsbefreiung zu. Das Ausmaß ist relativ.

Recht auf Verändern der Wohnung

Welche Änderungen Sie durchführen dürfen, ist gesetzlich geregelt. Die Bauvereinigung spricht hier auch mit.

Recht auf Untervermieten der Wohnung

In den meisten Verträgen ist die Untervermietung ausgeschlossen. Unter gewissen Umständen ist sie aber teilweise erlaubt.

Recht auf Erhaltungsarbeiten

Die Erhaltungspflicht einer Bauvereinigung regelt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 14 a WGG). Die Erhaltungspflicht bezieht sich auf 2 Bereiche:

- Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses
- Reparaturen und Erneuerungen innerhalb des Mietgegenstands

Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses

Zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählt die ganze Außenhaut mit Dach, Mauern und Fenstern. Innen sind es vor allem das Stiegenhaus, Leitungen oder Rauchfänge. Auch eine Hausbesorger-Wohnung kann dazugehören.

Diese Erhaltungsarbeiten kommen am häufigsten vor:

■ **Reparaturen von Gemeinschaftsanlagen**

Dazu zählen Arbeiten, die zum Aufrechterhalten von bestehenden Gemeinschaftsanlagen erforderlich sind. Eine Gemeinschaftsanlage ist eine Anlage, die von allen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern gemeinsam benützt werden darf. Das sind etwa zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge oder gemeinsame Waschküchen.

Darunter fallen aber auch notwendige Arbeiten an Teilen einer Gemeinschaftsanlage, die innerhalb von Mietwohnungen liegen wie Zentralheizungen oder Gegensprechanlagen.

Ist eine Reparatur unwirtschaftlich, muss die Bauvereinigung eine neue Gemeinschaftsanlage errichten. Die Erhaltungspflicht erlischt, wenn alle Mieterinnen bzw. Mieter für die Mietdauer auf das Benützen der Anlage verzichten.

■ **Neuerrichtungen oder Änderungen**

Diese können auch dann notwendig werden, wenn es neue Verwaltungsvorschriften gibt. Ein Beispiel dafür ist der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz.

■ **Maßnahmen zum Senken des Energieverbrauchs**

■ Dazu zählen etwa Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude wie Wärmeschutzfenster oder wärmedämmende Fassaden oder das Installieren von Wärmezählern. Die Voraussetzung: Die Kosten-Nutzen-Analyse stimmt.

■ **Behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen**

Die Bauvereinigung muss hier sowohl auf eine zeitgemäße Ausstattung als auch auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten achten. Das gilt vor allem im Fall von öffentlichen Förderungen.

■ **Erneuerbare Energie und Ladepunkte für Elektrofahrzeuge**

Gemeinschaftseinrichtungen, die zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie dienen – zB Photovoltaik-Anlage oder die Schaffung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge.

Klare Fälle von Erhaltungsarbeiten

Zahlreiche Fälle aus der Rechtsprechung geben bei strittigen Punkten eine Antwort darauf, ob es sich um Erhaltungspflichten der Vermieterseite handelt.

Typische Fälle sind:

- der Austausch von bereits stark verwitterten Holzrahmenfenstern durch Kunststoff oder Alufenster
- das Ersetzen von Gas-, Wasser- oder Elektroleitungen
- die Reparatur des Daches
- das Verstärken einer Trennwand zwischen 2 Wohnungen
- die Aufzugsreparatur
- das Ersetzen kaputter Geräte auf dem Kinderspielplatz

Reparaturen und Erneuerungen innerhalb von Mietgegenständen

Im Inneren von Mietgegenständen muss die Bauvereinigung fast alle Erhaltungsarbeiten durchführen.

Sie muss natürlich alle ernstesten Schäden in Wohnungen beseitigen wie etwa nach einem Wasserrohrbruch. Zusätzlich muss sie erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Hausbewohnerinnen und -bewohner abwenden. Natürlich betrifft das sowohl die allgemeinen Teile des Hauses als auch den Mietgegenstand selbst.



Bei erheblicher Gesundheitsgefährdung geht es vor allem um Blei im Trinkwasser oder lebensgefährliche elektrische Anlagen. Nicht damit gemeint sind Gefahren, denen Mieterinnen bzw. Mieter durch andere zumutbare Maßnahmen aus dem Weg gehen können. Bei leicht bleihaltigem Wasser kann es zumutbar sein, wenn Sie das Wasser vor dem Trinken eine Zeit lang rinnen lassen.

Bauvereinigungen sind nicht nur bei ernsten Schäden oder Gefahren verpflichtet, Wohnungen recht umfassend zu erhalten. Seit 2016 müssen sie bis auf ein paar Ausnahmen alle Erhaltungsarbeiten auch im Inneren der Wohnung durchführen. Das gilt auch für Mietverträge, die vor 2016 abgeschlossen wurden.

Welche Erhaltungsarbeiten müssen Bauvereinigungen nicht durchführen?

- Beleuchtungsmittel ersetzen
- Bagatellreparaturen
- Malerei und Tapeten erneuern

Was sind Bagatellreparaturen? Das sind Reparaturen an der zugänglichen Ausstattung einer Wohnung, die eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter typischerweise selbst durchführen kann. Es braucht dazu also keine Fachleute oder Professionisten. Das sind zB: Ersetzen von Brause und Waschmaschinenschläuchen, das Austauschen eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn. Diese Arbeiten muss die Bauvereinigung nicht durchführen.

Auch Malerei und Tapeten muss die Bauvereinigung nicht erneuern. Andere Innenflächen der Wohnung wie Bodenbeläge oder Fliesen muss die Bauvereinigung nur dann ersetzen, wenn deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.

Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme muss die Bauvereinigung immer zur Gänze übernehmen. Das betrifft auch das fachgerechte Erneuern von Silikonfugen.

Diese Arbeiten kann eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter typischerweise nicht selbst fachgerecht durchführen.



Informieren Sie die Vermieterseite bei Schäden in Ihren Mitgegenständen unverzüglich.

Wie Sie zu Ihrem Recht kommen

Die beschriebenen Erhaltungspflichten inklusive nötiger Vor- und Nacharbeiten darf die Vermieterseite nicht auf Sie abwälzen. Sie muss also auch Kosten wie Schuttabfuhr oder das Ausmalen oder Verfliesen nach einem Wasserrohrbruch tragen. Selbst ein anderslautender Passus im Mietvertrag ist nicht gültig.

Wenn die Bauvereinigung Erhaltungspflichten ignoriert, kann jede einzelne Mietpartei bzw. die jeweilige Gemeinde dieses Mieterrecht durchsetzen:

- Einerseits bei der Baupolizei, die einen Bauauftrag erteilen muss, wenn der Zustand des Hauses vom baubehördlich bewilligten Zustand abweicht.
- Andererseits über Antrag bei der Schlichtungsstelle. Gibt es in Ihrer Gemeinde keine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen? Dann müssen Sie den Antrag gleich beim Bezirksgericht einbringen.



Die Ausnahme bilden Maßnahmen zum Senken des Energieverbrauchs, zur Herstellung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte (Elektrofahrzeuge), behinderten-, alten- und kindergerechte Maßnahmen sowie die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zur Erzeugung und Versorgung der Wohnhausanlage mit Energie – zB Photovoltaik. Hier kann nur eine Mietermehrheit Erhaltungspflichten durchsetzen.

Im Antrag müssen Sie die Schäden und Mängel bzw. die notwendigen Arbeiten möglichst genau schildern. Die Schlichtungsstelle oder das Gericht prüft dann mit einem Amts- oder Sachverständigengutachten, ob und welche Arbeiten nötig sind. Die Bauvereinigung wird dann beauftragt, die Arbeiten innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen.

Führt die Bauvereinigung die Arbeiten trotz rechtskräftiger Entscheidung nicht durch, kann wieder jede einzelne Mieterin bzw. jeder einzelne Mieter oder die Gemeinde die Zwangsverwaltung des Hauses beantragen.

Die Finanzierung von Erhaltungsarbeiten

Die Bauvereinigung finanziert Erhaltungsarbeiten aus den vorhandenen und den zukünftigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB).

Bei dringend notwendigen Erhaltungsarbeiten und ernststen Gefahren für Personen und Gebäude muss die Bauvereinigung die Reparaturen sofort durchführen. Unabhängig von der Höhe der aktuell vorhandenen Einnahmen aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen.

Sind die vorhandenen Mittel zu gering, kann die Bauvereinigung eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages beantragen (Verfahren nach § 14 Abs 2 WGG). Jene Kosten der notwendigen Arbeiten, die aus dem Guthaben der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht gedeckt sind, werden auf die nächsten 240 Monate verteilt. Dieser Betrag wird dann auf alle Wohnungen umgelegt und in diesem Ausmaß die Erhöhung von der Schlichtungsstelle festgelegt.



Herabstürzende Fassadenteile oder Dachziegel gefährden die Bewohner? Sie haben deswegen schon die Hausverwaltung angerufen, aber nichts ist passiert? Ist Gefahr in Verzug, bleibt Ihnen als einzelne Mieterin bzw. einzelner Mieter noch das Instrument der einstweiligen Verfügung. So erreichen Sie eine sehr schnelle Entscheidung bei Gericht. Lassen Sie sich dann aber wegen der komplizierten Gesetzeslage von einer kompetenten Person bzw. Mietorganisation vertreten. So gravierende Schäden können Sie aber auch bei der Baupolizei oder der Feuerwehr melden.

Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages bei geförderten Sanierungen

Bestimmte geförderte Sanierungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen des Hauses können heute durch einzelne Mieterinnen bzw. Mieter nicht mehr so einfach verhindert werden (§ 14 Abs 2b WGG).

Ein Erhöhen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages über das gesetzliche Höchstausmaß hinaus ist in diesen Fällen möglich:

- Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
- Behinderten-, kinder- oder altengerechte Maßnahmen
- Errichtung einer Gemeinschaftseinrichtung zur Erzeugung und Versorgung der Wohnhausanlage mit Energie
- Schaffung einer Gemeinschaftseinrichtung zur Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge

Die Voraussetzung: Mindestens drei Viertel der Mieterinnen bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten stimmen der Maßnahme zu.

Vorher muss jedoch eine Sachverständige bzw. ein Sachverständiger die Angemessenheit der Kosten schriftlich bestätigen. Konkret müssen in dieser Stellungnahme diese Informationen enthalten sein:

- die Kosten der Maßnahme
- die Höhe der Förderung
- die vorhandenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge und die diesen gewidmeten Beträge
- das Ausmaß der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages
- Beginn und Ende der Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages

Auf Antrag einer Mieterin bzw. eines Mieters entscheidet dann die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist.

Verbesserung des Hauses

Unter diesen Voraussetzungen ist die Bauvereinigung zu Verbesserungsarbeiten am Haus verpflichtet:

- Der Erhaltungszustand des Hauses ist so gut, dass Verbesserungsarbeiten sinnvoll und zweckmäßig sind.
- Die Finanzierung ist gesichert: Das vorhandene Guthaben aus den eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen reicht dafür aus – auch unter Berücksichtigung der laufenden Erhaltungsarbeiten.

Oder die Mehrheit der Mietparteien trifft mit der Bauvereinigung eine schriftliche Vereinbarung über die Finanzierung. Die an dieser Vereinbarung nicht beteiligten Mietparteien dürfen allerdings weder finanziell belastet noch sonst beeinträchtigt werden.

zB

Gregor Gergesehen ist leidenschaftlicher Gastgeber und träumt schon lange von einer modernen Gegensprechanlage mit Bildschirm. Schließlich zeigt sich das Haus auch sonst von seiner besten Seite. Nur seine unmittelbare Nachbarin Ruth Ruhebedürftig hat überhaupt kein Interesse daran. Gregor gelingt es, alle anderen im Haus für sein Projekt zu begeistern.

Von der Hausverwaltung erfährt er, dass genug Geld im Erhaltungsbeitragstopf vorhanden ist. Also wird die Gegensprechanlage für alle Parteien installiert.

Wenn nicht genügend Guthaben aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen vorhanden gewesen wäre, hätte es diesen Ausweg gegeben: Die moderne Gegensprechanlage wird für 5 von 6 Parteien auf deren Kosten installiert und für die Wohnung von Ruth Ruhebedürftig wird eine einfache Glocke errichtet. Sie muss sich nicht an den Kosten beteiligen, da sie nicht an die Gegensprechanlage angeschlossen ist.

Zu nützlichen Verbesserungsarbeiten zählen

- Errichten oder Verstärken von Wasser-, Licht- bzw. Gasleitungen
- Errichten von Kanal, Zentralheizung oder Sanitäranlagen
- Errichten oder Umgestalten von Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Waschküche, Schutzräume oder Gegensprechanlage
- Schalldämmende Maßnahmen an Fenstern, Türen, Außenmauern, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschossdecken
- Errichten eines Fernwärmeanschlusses

- Installation einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts
- Zusammenlegen von 2 oder mehreren Wohnungen

Nützliche Verbesserungen innerhalb einer vermieteten Wohnung dürfen Bauvereinigen nur durchführen, wenn die Mieterin bzw. der Mieter einverstanden ist.

Wird die Bauvereinigung nicht von sich aus tätig, kann nur eine Mietermehrheit das Durchführen von nützlichen Verbesserungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht beantragen. Anders als bei notwendigen Erhaltungsarbeiten reicht es hier nicht, wenn nur eine Mieterin bzw. ein Mieter den Antrag einbringt.

Recht auf Schutz vor Störungen durch andere

Jede Mieterin bzw. jeder Mieter möchte möglichst ungestört wohnen. Was eine Mietpartei als störend empfindet, ist aber individuell und abhängig vom Umfeld. Beim Zusammenleben in einer größeren Wohnhausanlage gilt der Lärm von spielenden Kindern oder ein bis zwei Stunden tägliches Klavierspielen vom Nachbarn als durchaus üblich.

Anders ist es, wenn Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch, Erschütterungen, Rauch oder Licht das übliche Maß überschreiten.

Diese müssen Sie nicht dulden. Sie haben ein Recht darauf, dass die Bauvereinigung Sie davor schützt.

zB

Sonja Sonnenscheu hat über dem Balkon eine Markise montiert. Eines Tages trifft sie beim Frühstück ein Sonnenstrahl, der durch ein kleines Loch in der Markise durchscheint. In der Markise befinden sich schon einige Löcher und nun entdeckt sie durch Zufall die Ursache. Über ihr raucht der Nachbar Sebastian Schlot eine Zigarette und wirft den glühenden Zigarettenstummel unachtsam hinunter. Genau auf ihre Markise.

Sonja Sonnenscheu ruft sogleich den Vermieter an und droht mit einer Klage. Der Vermieter nimmt die Sache allerdings nicht ernst und so treffen sie sich vor Gericht wieder. Sonja Sonnenscheu gewinnt die Klage, denn der Vermieter muss „den ordnungsgemäßen Gebrauch“ des Mietobjekts sicherstellen.

So klar lässt sich freilich nicht immer feststellen, ob eine Belästigung das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Ausmaß überschreitet. Ein und dieselbe Handlung kann untertags als zumutbar, in der Nacht aber unzumutbar sein.

Klavierspielen am Nachmittag über ein bis zwei Stunden entspricht einer üblichen Geräuschkulisse in einem Wohnhaus. Erklängt dasselbe Spiel in der Nacht aus der Nachbarswohnung, müssen Sie es nicht dulden.

Wie kommen Sie zu Ihrem Recht?

Sie fühlen sich von der Nachbarfamilie über das normale Maß hinaus beeinträchtigt? Dann haben Sie 2 Möglichkeiten:

- Sie gehen selbst gegen die Störenfriede vor und bringen eine Unterlassungsklage ein (§ 364 Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB)
- Sie fordern die Bauvereinigung auf, Sie vor Störungen durch Dritte zu schützen. Dazu ist die Vermieterseite gesetzlich verpflichtet (§ 1096 ABGB). Die Wahl der Mittel ist ihr überlassen, wie sie diese Störung abstellt.

Recht auf Mietzinsminderung bei Wohnmängeln

Sie können Ihre Wohnung wegen Mängeln nicht mehr so wie vereinbart benützen? Dann müssen Sie den Mietzins nur vermindert oder gar nicht mehr bezahlen. Die Höhe der Mietzinsbefreiung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung. Entsprechende Abzüge erfolgen immer vom Bruttomietzins, also auch inklusive der Betriebskosten.

Eine Zinsbefreiung gilt unabhängig davon, ob die Vermieterseite ein Verschulden trifft oder nicht. Es kann sich um einen schadhafte Mietgegenstand handeln oder um eine Beeinträchtigung von außen wie etwa eine jahrelange Baustelle.

Die Mietzinsbefreiung gebührt Ihnen nicht in diesen Fällen:

- Sie akzeptieren die neuen störenden Umstände
- Sie vereinbaren einen bestimmten Mietzins, obwohl Ihnen die Gründe für eine Mietzinsminderung bekannt sind
- Sie haben die Beeinträchtigung selbst herbeigeführt
- Sie hindern die Vermieterseite an der Mängelbehebung

Wie wird die Mietzinsminderung bemessen?

Das Ausmaß der Unbrauchbarkeit einer Wohnung ist nicht immer eindeutig. Ein schadhafte Kamin kann im Winter den Mietzins auf null herabsetzen, wenn die Wohnung dadurch nicht mehr heizbar ist. Im Sommer beeinträchtigt er die Wohnqualität wohl nicht im Geringsten.

Leichter scheint es, wenn bei Schäden nur abgegrenzte Teile der Wohnung unbenutzbar sind.



Wilhelm Wasserfurcht bewohnt eine 120 Quadratmeter große Wohnung im 4. Stock. Über ihm wird zu seinem Leidwesen der Dachboden ausgebaut. Eines Tages dringt auch noch Wasser in seine Wohnung ein und überflutet 2 Schlafzimmer. Die Fläche beträgt zusammen 30 Quadratmeter. Er kann die 2 Zimmer vorübergehend nicht benützen und will von der Vermieterseite eine Mietzinsminderung.

Die lässt sich in diesem Fall leicht berechnen:

Berechnung der Mietzinsänderung:

$$30 : 120 = 0,25$$

Der Bruttomietzins beträgt € 800,- und darf um ein Viertel reduziert werden: € 800,- – € 200,- = € 600,-

Herr Wasserfurcht muss daher bis zur Wiederherstellung seiner beiden Schlafzimmer nur € 600,- Miete bezahlen.

Ist die Vermieterseite an der Beeinträchtigung der Nutzung der Wohnung schuld, steht der Mieterseite zusätzlich Schadenersatz zu.

Nehmen wir an, im oben genannten Beispiel wird der Dachbodenausbau vom Vermieter nicht sachgerecht ausgeführt. Dann hat Wilhelm Wasserfurcht auch noch Anspruch auf Ersatz des Wertes der Teppiche, die beim Wassereintritt zerstört wurden.

Das Instrument der Mietzinsminderung können Sie auch als Druckmittel verwenden. Wenn sich etwa eine Bauvereinigung weigert, ihrer Erhaltungspflicht nachzukommen.

Prinzipiell tritt die Mietzinsminderung sofort ein, wenn die Wohnung nicht oder nur teilweise gebrauchsfähig ist. Wenn Sie eine Mietzinsminderung in Anspruch nehmen wollen, informieren Sie die Vermieterseite am besten schriftlich.

Hier finden Sie einen Musterbrief:



An die GBV

.....
.....
..... Innsbruck

Innsbruck, am

**(Betreff =) Genaue Adresse der Wohnung:
Mietzinsbefreiung nach § 1096 ABGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen eines Wasserrohrbruchs im Haus wurde die Wasserzufuhr zu meiner Wohnung abgesperrt. Ich kann meine Mietwohnung seitdem nur eingeschränkt benutzen, weil sämtliche sanitären Einrichtungen derzeit nicht verwendbar sind.

Ich mindere meinen Mietzins für die Dauer dieser Beeinträchtigung um 40 Prozent und überweise nur noch Euro monatlich.

Freundliche Grüße

Allerdings gehen Sie auch ein gewisses Risiko ein, wenn Sie das Ausmaß der Mietzinsänderung selbst und möglicherweise nicht richtig abschätzen.



Wenn Sie eine Mietzins- und Räumungsklage vermeiden wollen, zahlen Sie den ganzen Mietzins unter Vorbehalt weiter. Bringen Sie aber eine Klage auf Rückzahlung ein.

Ein weiterer Musterbrief wegen einer schadhafte Heiztherme:



An die Hausverwaltung (An den Hauseigentümer)

.....

.....

..... Innsbruck

Innsbruck, am

**(Betreff =) Genaue Adresse der Wohnung:
Mietzinsbefreiung nach § 1096 ABGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen eines Defekts der Gastherme ist seit dem die Versorgung mit Warmwasser und das Beheizen der von mir gemieteten Wohnung nicht mehr möglich. Ich fordere Sie auf, den Schaden binnen Tagen zu beheben. Durch den Ausfall der Versorgung mit Warmwasser und der Beheizung bin ich seit dem im vereinbarten Gebrauch der von mir gemieteten Wohnung eingeschränkt.

Im Ausmaß dieser Beeinträchtigung bin ich von der Entrichtung des Mietzinses befreit (§ 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB).

Meines Erachtens beträgt das Ausmaß der Beeinträchtigung derzeit ... Prozent. Sollten die Außentemperaturen sinken, ist dieses Ausmaß höher.

Ich fordere daher den von mir für dieses Monat bereits im Voraus bezahlten Mietzins teilweise zurück. Außerdem erkläre ich ausdrücklich, dass ich die künftigen von Ihnen vorgeschriebenen Mietzahlungen nur unter Vorbehalt leiste.

Ich bitte um Ihre schriftliche Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Da in vielen Fällen das Ausmaß der Mietzinsminderung nicht einfach einschätzbar ist, hier einige Beispiele aus der Rechtsprechung:

- 80% Zinsminderung, wenn das Mietobjekt längere Zeit ohne Wasser- und Stromversorgung ist – nicht jedoch 100% Zinsbefreiung, wenn die Mieterseite das Mietobjekt zur Einstellung von Möbeln und für öffentliche Besuche weiterhin benützt hat (LGZ Graz 10. 1986, 3 R 241/86)
- 50% Mietzinsminderung für den Fall des Fehlens einer Wasserversorgung. Das gilt nur für die Zeit der Gebrauchseinschränkung. Ein eingeschränkter Gebrauch an 6 Tagen im Monat käme einer Zinsminderung von 10% gleich. (LGZ Graz 01.06.1995, 3 R 307/94, MietSlg 47.099; LGZ Wien 02.08.2000, 39 R 203/00t, MietSlg 52.145)
- 10% Mietzinsminderung bei Unbenützbarkeit der Dusche wegen Temperaturschwankungen, die sogar zu leichten Verbrennungen führen könnten (LGZ Wien 18.02.2003, 41 R 323/02g, MietSlg 55.148)
- 25% Mietzinsminderung bei Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (LGZ Graz 31.01. 1983, 3 R 25/83, MietSlg 35.177)

Recht auf Verändern der Wohnung

Wenn Sie Ihre Wohnung nur neu ausmalen oder tapezieren, muss es die Vermieterseite nicht erfahren. Es gibt aber eine Reihe von Änderungen, bei der Ihre Bauvereinigung ein Mitspracherecht hat.

Wann dürfen Sie Ihre Wohnung verändern?

Wenn Sie Ihre Wohnung wesentlich verändern wollen, müssen Sie die Bauvereinigung darüber informieren. Sie riskieren sonst eine Besitzstörungs- oder Unterlassungsklage. Vor allem, wenn die geplante Veränderung auch allgemeine Teile des Hauses betrifft. Dazu zählt etwa eine Satellitenantenne, die auf der Fassade angebracht wird.

Wie holen Sie das Einverständnis der Bauvereinigung ein?

Informieren Sie Ihre Bauvereinigung schriftlich über die geplanten wesentlichen Änderungen. Und bitten Sie im Schreiben auch um ihre schriftliche Zustimmung.



Wenn die Bauvereinigung Ihre Veränderungspläne innerhalb von 2 Monaten ab Einlangen Ihres Schreibens nicht ablehnt, stimmt sie damit schlüssig zu. Sie können also mit Ihrem Bauvorhaben loslegen und werden nicht dadurch blockiert, dass Ihr Schreiben monatelang unbeantwortet bleibt.

Die Bauvereinigung muss dann auch den Einreichplan unterschreiben, wenn die Veränderung eine baubehördliche Bewilligung erfordert.

Wann ist eine Ablehnung nicht zulässig

Wenn die Bauvereinigung Ihr Vorhaben innerhalb der 2 Monate ablehnt, ist noch lange nicht das letzte Wort gesprochen. Denn möglicherweise ist sie dazu gar nicht berechtigt.

Eine Ablehnung ist nicht zulässig, wenn die geplante Veränderung alle Voraussetzungen erfüllt (§ 9 Mietrechtsgesetz – MRG):

- Sie entspricht dem Stand der Technik
- Sie ist üblich und von wichtigem Interesse für die Mieterinnen und Mieter, wie etwa ein neues Bad oder Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden
- Sie wird einwandfrei ausgeführt, wofür zB das Beauftragen eines befugten Gewerbebetriebes spricht
- Sie beeinträchtigt keine schutzwürdigen Interessen der Bauvereinigung bzw. anderer Mietparteien und schädigt weder das Haus noch das äußere Erscheinungsbild
- Sie gefährdet weder Personen noch Sachen
- Sie wird von der Mieterin bzw. dem Mieter finanziert



Wenn alle Voraussetzungen zutreffen, darf die Bauvereinigung die Zustimmung nicht verweigern. Sonst können Sie sie bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht erzwingen.

Welche Bedingungen kann die Bauvereinigung stellen?

Sie kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, ob Sie sich zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei Mietende verpflichten.

Davon ausgenommen sind Veränderungen bei:

- Wasser-, Gas-, Lichtleitungen
- Sanitäreanlagen
- Energiesenkenden Maßnahmen
- Öffentlich förderbaren Verbesserungen
- Telefon-, Radio- oder Fernsehantenneninstallationen

Bei diesen Maßnahmen kann man Sie also nicht zum Rückbau verpflichten. Sind Ihre Veränderungen fix mit dem Gebäude verbunden? Dann gehen sie in das Eigentum der Bauvereinigung über. Manchmal steht Ihnen aber dafür ein Investitionsersatz zu. Siehe dazu ab Seite 144.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Mietparteien dürfen Namensschilder, Briefkästen oder Zeitungshalter in üblicher Art und Weise ungefragt anbringen, auch wenn sie außerhalb der Wohnung liegen.
- Das Errichten einer Satellitenempfangsanlage ist zulässig, selbst wenn schon ein Telekabelanschluss da ist. Das heißt jedoch nicht, dass jede Mieterin oder jeder Mieter eine Parabolantenne anbringen darf. Hier können Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen.

Recht auf Untervermieten der Wohnung

Meistens haben Sie kein Recht, Ihre Wohnung unterzuvermieten. In 2 Fällen ist das sogar ein Kündigungsgrund:

- wenn Sie Ihre Wohnung gänzlich untervermieten
- wenn Sie einen Teil der Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermieten

In beiden Fällen ist eine Untervermietung auch dann verboten, wenn im Mietvertrag zu dieser Frage gar nichts vereinbart ist.

In den meisten Mietverträgen ist die Untervermietung der Wohnung aber vertraglich ausgeschlossen.

Wann ist ein Untermietverbot zulässig?

Ein generelles Untermietverbot gilt nur dann, wenn die Bauvereinigung ihre Tätigkeit auf Angehörige bestimmter Unternehmen, Betriebe oder Berufe beschränkt.

Hat die Bauvereinigung keinen beschränkten Tätigkeitsbereich, ist ein vertragliches Untermietverbot nur dann zulässig, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung spricht.

Wichtige vertragliche Gründe gegen Untervermietung:

- Sie vermieten die gesamte Wohnung unter – das ist zugleich ein Kündigungsgrund.
- Sie verlangen einen im Vergleich zum Mietzins unverhältnismäßig hohen Untermietzins – das ist ebenfalls ein Kündigungsgrund.
- Mit der Aufnahme einer untermietenden Person übersteigt die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner die Anzahl der Wohnräume.
- Es besteht Grund zur Annahme, dass Untermieterinnen bzw. Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören.

Sie wohnen selbst in Hauptmiete in der Wohnung und vermieten nur teilweise unter? Und es liegt keiner der 4 genannten Gründe vor?

Dann darf eine Bauvereinigung ohne beschränkten Tätigkeitsbereich eine Untervermietung nicht rechtswirksam verbieten. In der Praxis heißt das in der Regel: Sie dürfen einen Teil einer ausreichend großen Wohnung zu einem moderaten Entgelt untervermieten.

Wann können Sie Personen kündigen, die bei Ihnen in Untermiete wohnen?

Prinzipiell gelten die gleichen Kündigungsbeschränkungen wie für die Vermieterseite gegenüber der Hauptmieterseite. Das heißt: Eine Kündigung bei einem unbefristeten Untermietvertrag geht nur, wenn ein Kündigungsgrund nach § 30 MRG besteht.



Sie können den Untermietvertrag aber auch kündigen, wenn durch das Fortsetzen des Untermietverhältnisses für Sie wichtige Interessen verletzt würden (§ 30 Abs 2 Z 12 MRG). Sie haben etwa Eigenbedarf oder die Wohngemeinschaft mit der Untermieterin bzw. dem Untermieter ist für Sie nicht mehr zumutbar.

Wenn Ihre Hauptmiete beendet wird, endet auch das Untermietverhältnis. Sie müssen die Untermieterin bzw. den Untermieter dann sofort über die Auflösung des Hauptmietverhältnisses informieren. Unabhängig davon, ob es eine Kündigung, eine einvernehmliche Auflösung oder ein Räumungsvergleich ist. Untermietende haben dann kein Recht, weiterhin in der Wohnung zu bleiben. Wenn Sie das Untermietverhältnis auf längere Zeit abgeschlossen haben, können Sie Ihre Hauptmiete aber nicht einfach nur so vorzeitig auflösen.



Wenn Sie vorzeitig Ihre Hauptmietrechte an der Wohnung aufgeben, müssen Sie gegenüber Ihrer Untermieterin bzw. Ihrem Untermieter Schadenersatz leisten.

Woraus setzt sich der Untermietzins zusammen?

Das MRG regelt, dass er sich aus diesen Bestandteilen zusammensetzen darf:

- Höchstens 150% des zulässigen Hauptmietzinses bzw. bei Genossenschaftswohnungen 150% des Nettomietzinses (siehe dazu Seite 29)
- Anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben
- Eventuell Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Eventuell einen Betrag für Verbesserungen, die Sie in Hauptmiete vorgenommen haben und die auch den untermietenden Personen zugutekommen
- Umsatzsteuer

Bei teilweiser Untervermietung verringert sich der zulässige Untermietzins verhältnismäßig. Die Voraussetzung: Die Qualität des untervermieteten Wohnungsteils muss gleichwertig zum Rest der Wohnung sein.



Die gesetzlichen Rechte von Mieterinnen und Mietern nach dem WGG gelten nur bei Hauptmietverträgen. Untermietende sind also immer auf die Kooperation mit den Hauptmietenden angewiesen – zB, wenn die Fenster zum Untermietzimmer schadhaft sind.

Welche Pflichten haben Sie?

Basispflichten wie Zahlen der Miete

Wenn die Vermieterseite einen Kündigungsgrund hat, heißt das meistens: Sie haben Ihre Mieterpflichten nicht erfüllt. Eine Übersicht.

Wartungs- und Instandhaltungspflichten

Sie müssen Ihre Wohnung so instandhalten, dass für die Vermieterseite und andere Mieterinnen und Mieter kein Nachteil entsteht.

Duldungspflichten

Wenn die Bauvereinigung gesetzlich in Mietrechte eingreifen darf, müssen Sie es dulden. Sie haben aber auch ein Entschädigungsrecht.

Basispflichten wie Zahlen der Miete

Viele Ihrer gesetzlichen Pflichten ergeben sich aus den Gründen, die die Bauvereinigung zur Kündigung berechtigen:

- Sie zahlen Ihre Miete nicht fristgerecht.
- Sie nehmen Umbauten nicht fachgerecht vor und beeinträchtigen dabei die Substanz des Hauses.
- Sie vernachlässigen die Wohnung.
- Sie legen rücksichtsloses Verhalten an den Tag.
- Sie vermieten Ihre ganze Wohnung unter, ohne dass Sie dazu eine Erlaubnis haben.
- Sie untervermieten Ihre Wohnung zwar nur teilweise, aber zu überhöhten Preisen.

Viele dieser Punkte gelten natürlich für alle Personen, die mit Ihnen zusammenleben. Sie müssen als Mieterin bzw. Mieter dafür sorgen, dass sich alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner rücksichtsvoll gegenüber anderen Mietparteien verhalten.

zB

Konrad Katzenfreund beschließt, seine gebrechliche Mutter Karoline bei sich aufzunehmen. Sie kann nicht mehr alleine leben, will aber nicht in ein Heim. Der Hauptgrund: Sie besitzt 9 Katzen, die nun mit ihr in die Wohnung ihres Sohnes mitsiedeln. Die Katzen fühlen sich vor allem auf dem Balkon der im 5. Stock befindlichen Wohnung wohl. Es ist Sommer und Konrad deponiert auch das Katzenklo auf dem Balkon.

Innerhalb kürzester Zeit mehren sich die Beschwerden der Nachbarn wegen der Geruchs- und Geräuschbelästigung. Vor allem die unmittelbare Balkonnachbarin hat sprichwörtlich die Nase voll und droht mit einer Klage. Konrad fürchtet Konsequenzen, vor allem eine Kündigung wegen unleidlichem Verhalten. Daher lässt er kurzerhand seine Loggia verglasen. Allerdings hat er die Rechnung ohne den Wirt gemacht: Die Bauvereinigung droht nun mit einer Unterlassungsklage und einer Klage auf Wiederherstellung des früheren Zustandes.

zB

Die Verglasung der Loggia sei eine wesentliche Veränderung, zu der sie keine Zustimmung gegeben hat. Konrad Katzenfreund bleibt nichts anderes übrig, als den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die meisten Katzen ins Tierheim zu bringen.

In diesem Praxisbeispiel finden sich gleich mehrere Verstöße gegen Mieterpflichten. Neben dem unzulässigen Umbau ohne Genehmigung sind es das rücksichtslose Verhalten und das Vernachlässigen der Wohnung durch nicht artgerechte Tierhaltung.

Wartungs- und Instandhaltungspflichten

Die Bauvereinigung hat klar definierte Erhaltungspflichten. Die gesetzlichen Instandhaltungspflichten der Mieterseite sind hingegen nicht so eindeutig. Sie finden diese Pflichten im Mietrechtsgesetz (§ 8 Mietrechtsgesetz – MRG).

Was müssen Sie demnach beachten, wenn Sie eine Genossenschaftswohnung mieten? Sie müssen die Wohnung samt Wasser-, Gas- und Elektroleitungen, Heizung und Sanitäreinrichtungen so instandhalten, dass anderen kein Nachteil erwächst.

Die Ausnahme: Es handelt sich um Schäden, die die Vermieterseite beseitigen muss. Über solche Schäden müssen Sie die Bauvereinigung sofort informieren.



Die Bauvereinigung ist zur fast umfassenden Erhaltung der Wohnung verpflichtet – also zu allen Erhaltungsarbeiten, außer den folgenden: Beleuchtungsmittel ersetzen, Malerei und Tapeten erhalten, Bagatellreparaturen durchführen.

Was sind Bagatellreparaturen?

Das sind Reparaturen an der zugänglichen Ausstattung einer Wohnung, die eine durchschnittliche Mieterin bzw. ein durchschnittlicher Mieter üblicherweise selbst durchführen kann. Es braucht dazu also keine Fachleute oder Professionisten. Das sind zB: Ersetzen von kaputten Brause- und Waschmaschinenschläuchen, das Austauschen eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn. Diese Arbeiten muss die Bauvereinigung nicht durchführen.

Was sind keine Bagatellreparaturen?

Zum Beispiel die fachgerechte Erneuerung von Silikonfugen, Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme. Diese müssen zur Gänze von der Genossenschaft durchgeführt werden. Diese Arbeiten können üblicherweise nicht von einer durchschnittlichen Mieterin bzw. einem durchschnittlichen Mieter fachgerecht durchgeführt werden.



Vor allem muss die Bauvereinigung Erhaltungsarbeiten übernehmen, die ernste Schäden des Hauses oder Gefahren für die Gesundheit darstellen. Das gilt auch für Schäden in Ihrer Wohnung.

Wie weit geht Ihre Instandhaltungspflicht als Mieterin bzw. Mieter?

Das ist rechtlich nicht klar geregelt. Daher stellt sich auch die Frage, was die gesetzliche Formulierung bedeutet, dass „dem Vermieter oder anderen Mietern kein Nachteil erwächst“.

Gemeint ist damit eine gewisse Pflicht zur Schadensbegrenzung: Bei einem Wassereintritt durch die Decke oder einem Wasserrohrbruch müssen Sie etwa nicht nur die Hausverwaltung verständigen, sondern auch einen Kübel unterstellen oder den Hauptwasserhahn abdrehen.



Nach dem Obersten Gerichtshof dürfen Bauvereinigungen Erhaltungspflichten auch im Mietvertrag nicht auf die Mieterseite überwälzen.

Die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter muss also den Mietgegenstand fachgerecht warten. Das Gleiche gilt für die Ausstattung und bestimmte Einrichtungen – soweit diese der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter zugänglich sind – und für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Wartung bedeutet: regelmäßige Arbeiten wie Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung von Geräten auf Funktionstüchtigkeit. Das Erneuern der Silikonfugen zum Beispiel ist aber Erhaltung, die dem Vermieter obliegt.

Hier weitere 2 Beispiele aus der Rechtsprechung:

- Sie haben keine Erhaltungspflicht bei Tapeten, Malerei oder sonstigen Oberflächenschäden am Mauerwerk
- Die übliche Wartung und Pflege fällt jedoch in Ihre Pflicht, dazu zählt auch das Entfernen von Staub und Lurch



Wenn Sie Ihre Wohnung nicht regelmäßig ausmalen, ist es Ihre Sache. Zur üblichen Pflege sind Sie aber verpflichtet. Ihre Wohnung darf nicht im Staub versinken.

Duldungspflichten

Es gibt Fälle, in denen die Bauvereinigung bzw. andere Mietparteien in Ihre Mietrechte eingreifen darf. Hier spricht das Gesetz von Duldungspflichten (§ 8 Abs 2 MRG). Diese bestehen in 3 Fällen:

■ Bei Neuschaffen von Mietgegenständen

Sie müssen es dulden, wenn die Bauvereinigung neue Wohnungen etwa durch Aufstocken oder einen Dachbodenausbau neu schafft.

zB

Waltraud Weiß lebt im 4. Stock und nützt den Dachboden über ihr, um ihre Wäsche aufzuhängen. Nun erklärt ihr die Bauvereinigung, dass der Dachboden ausgebaut wird und 2 neue Wohnungen entstehen. Sie müsse erst gar nicht versuchen, dagegen rechtliche Schritte zu unternehmen, denn es falle unter ihre Duldungspflichten.

Waltraud lässt sich dennoch rechtlich beraten. Es kann doch nicht sein, dass sie nach so vielen Jahren hier um ihre Benützungsrechte umfällt. Sie erfährt, dass ihre Duldungspflicht nur dann besteht, wenn sie eine entsprechende Ersatzmöglichkeit zum Wäschetrocknen erhält.

Sie konfrontiert damit die Vermieterseite, die ihr dafür einen Raum im Keller zur Verfügung stellt.

■ Bei Betreten Ihres Mietgegenstandes

Dulden müssen Sie es auch, wenn die Vermieterseite Ihre Wohnung aus wichtigen Gründen betreten will. Beispiele für wichtige Gründe sind ernste Schäden des Hauses, die auch Ihre Wohnung betreffen oder das Ablesen des Wärmemessers.

Wenn keine Gefahr in Verzug ist, muss die Bauvereinigung die Begehung rechtzeitig vorher ankündigen und sie mit Ihnen abstimmen. Die Bauvereinigung kann auch eine andere Person mit der Begehung beauftragen.

■ Bei Benützen oder Verändern Ihrer Wohnung

Sie müssen es dulden, wenn die Bauvereinigung in Ihrer Wohnung Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten am Haus durchführt.

Dazu gehören etwa Reparaturen an undichten Leitungen. Auch der Einbau eines Aufzuges kann zu Veränderungen in Ihrer Wohnung führen.

Sie müssen diese Arbeiten in Ihrer Wohnung auch dann dulden, wenn es für das Verbessern eines anderen Mietgegenstandes nötig ist. Allerdings müssen diese Arbeiten zumutbar sein, dürfen also nicht zu lange dauern. Generell müssen die Arbeiten möglichst schonend durchgeführt werden.

Ihr Entschädigungsrecht

Sie haben immer dann ein Recht auf eine angemessene Entschädigung, wenn Sie durch Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei spielt die Verschuldensfrage keine Rolle. Sie haben auch Anspruch auf Kostenersatz für entstandene Vermögensschäden, wenn niemanden ein Verschulden trifft. Das reicht von Reinigungs- bis Hotelkosten.

Zusätzlich gibt es auch Ersatz für sogenannte ideelle Schäden, auch erlittenes Ungemach genannt. Das muss Ihnen bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz der Vermieterseite bzw. der benachbarten Mietpartei ersetzt werden.

Den Ersatz muss in der Regel die Person leisten, die die Arbeiten durchführen lässt.

Sie können Ihren Entschädigungsanspruch im Streitfall bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht durchsetzen. Dasselbe gilt für den Duldungsanspruch der Vermieterseite bzw. der benachbarten Mietpartei.

Einzelfälle aus der Rechtsprechung

- Wenn andere in Ihrer Wohnung Umbauarbeiten durchführen, haben Sie auch Ersatzanspruch für Reinigungskosten, wenn Sie die Reinigung selbst durchführen.
- Wenn Sie mit Zustimmung des Vermieters Außenjalousien anbringen, sind diese sowohl allgemeine Teile des Hauses als auch Bestandteile des Mietgegenstandes selbst. Lässt die Vermieterseite

nun die Fenster tauschen, muss sie wieder gebrauchsfähige Außenjalousien montieren.

- Verweigert sie es, haben Sie einen Ersatzanspruch in der Höhe der Montagekosten. Sind die alten Jalousien wegen der Demontage nicht mehr brauchbar, haben Sie Anspruch auf die Anschaffungs- und Montagekosten. Allerdings bekommen Sie nicht die gesamten Kosten zurück, weil die neuen Jalousien eine längere Lebensdauer haben.

Wie können andere Ihre Wohnung übernehmen?

Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte

Das gesetzliche Weitergaberecht ist im Mietrechtsgesetz geregelt. Genauso, ob dann der Mietzins erhöht werden darf oder nicht.

Übergang von Mietrechten im Todesfall

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht automatisch aufgelöst.

Weitergaberecht, Vorschlagsrecht, Wohnungstausch

Das vertragliche Weitergaberecht ist oft nur ein Vorschlagsrecht. Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Wohnungstausch möglich.

Mietrecht bei Scheidung oder Auflösen von Lebensgemeinschaften

Bei Scheidungen gibt es klare Lösungswege, was mit der Mietwohnung passiert. Bei der Auflösung von Lebensgemeinschaften oft nicht.

Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte

Wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen, können Sie Ihre Mietrechte an nahe Angehörige abtreten. Dieses Recht steht Ihnen nach dem Gesetz zu (§ 12 Mietrechtsgesetz – MRG). Die Bauvereinigung muss nicht zustimmen, Sie dürfen das sogar gegen den Willen der Bauvereinigung tun.

Sie müssen jedoch einige Voraussetzungen erfüllen. Das gilt auch für jene Personen, die die Mietrechte übernehmen.

Welche Personen sind nahe Angehörige?

- Ihre Ehepartnerin bzw. Ihr Ehepartner
- Ihre eingetragene Partnerin bzw. Ihr eingetragener Partner
- Verwandte in gerader Linie, das sind etwa Ihre Kinder, Enkelkinder, Eltern oder Großeltern
- Ihre Adoptivkinder
- Ihre Geschwister

Lebensgefährten, aber auch nicht adoptierte Stiefkinder, Nichten, Neffen, Tanten und Onkel zählen in diesem Fall nicht zu Ihren nahen Angehörigen. Bei diesen Personen haben Sie kein gesetzliches Recht, Ihre Mietrechte abzutreten.

Wie lange müssen Sie mit nahen Angehörigen im gemeinsamen Haushalt gelebt haben?

Mindestens 2 Jahre, mit Ihren Geschwistern mindestens 5 Jahre. Wenn Sie die Wohnung mit nahen Angehörigen gemeinsam bezogen haben und im gemeinsamen Haushalt leben, genügt auch eine kürzere Frist. Das gleiche gilt, wenn Sie mit Ihrem Ehepartner bzw. Ihrer Ehepartnerin seit Ihrer Heirat die Wohnung gemeinsam bewohnen.



Ein gemeinsamer Haushalt liegt nicht schon dann vor, wenn nahe Angehörige an derselben Adresse gemeldet sind. Sie müssen tatsächlich im gemeinsamen Haushalt leben. Der Meldezettel reicht also nicht aus.

Umgekehrt ist ein fehlender Meldezettel auch nicht tragisch, wenn der gemeinsame Haushalt auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

Müssen Sie die Wohnung tatsächlich verlassen?

Ja, das ist ebenfalls notwendig.

So funktioniert der Mietrechtsübergang

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt und Sie haben sich mit Ihrer nahen Angehörigen bzw. Ihrem nahen Angehörigen geeinigt? Dann erfolgt der Mietrechtsübergang. Damit gehen Ihre Mietrechte automatisch auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über. Die bzw. der Angehörige muss keinen neuen Mietvertrag unterschreiben.

Die Information an die Bauvereinigung ist für den Mietrechtsübergang nicht ausschlaggebend. Dennoch müssen Sie und Ihre Nachmieterin bzw. Ihr Nachmieter die Bauvereinigung informieren. Machen Sie das am besten mit unserem Musterbrief, den Sie beide unterschreiben.



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE
POSTLEITZAHL UND ORT

Innsbruck, am

Mietrechtsabtretung nach § 12 Mietrechtsgesetz (MRG)
WOHNUNGSADRESSE

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verlasse meine Wohnung, die ich bisher als Mieterin/Mieter bewohnt habe. Gleichzeitig trete ich die Wohnung mit DATUM an ANGEHÖRIGER VORNAME NACHNAME*) ab, die/der mit mir seit DATUM im gemeinsamen Haushalt lebt.

VORNAME NACHNAME*) ANGEHÖRIGER
zahlt in Zukunft den Mietzins. Freundliche Grüße
IHR NAME UND IHRE UNTERSCHRIFT

Ich trete in die Mietrechte von ANGEHÖRIGER, VORNAME NACHNAME ein. Sie/Er war bisher Mieterin/Mieter der oben angeführten Wohnung. Ich lebe seit DATUM mit VORNAME NACHNAME im gemeinsamen Haushalt. Bitte stellen Sie die Mietzinsvorschreibung in Zukunft auf meinen Namen aus. Danke.

Freundliche Grüße
NAME UND UNTERSCHRIFT ANGEHÖRIGER

Anmerkung:

*) Nennen Sie hier Ihre nahe Angehörige bzw. Ihren nahen Angehörigen, wie Tochter, Sohn, Ehepartnerin bzw. Ehepartner etc.

Manche Bauvereinigen nehmen die gesetzlichen Voraussetzungen für den Mietrechtsübertrag nicht so streng. Sie erlauben beispielsweise, dass ein Kind eine Wohnung übernehmen darf, auch wenn es nicht (mehr) im gemeinsamen Haushalt gelebt hat. Rechtlich gesehen ist das jedoch kein Mietrechtsübertrag, sondern ein neuer Mietvertrag mit dem Kind.



Sie treten in die Mietrechte einer Wohnung von einer echten Wohnungsgenossenschaft ein (§ 12 MRG)? Dann darf die Genossenschaft verlangen, dass Sie Genossenschaftsmitglied werden. Dasselbe gilt, wenn Sie nach einem Todesfall eine eintrittsberechtigte Person sind und die Mietrechte daher auf Sie übergehen (§ 14 MRG).

Darf die Bauvereinigung den Mietzins erhöhen?

Nein, wenn es sich um „privilegierte“ Angehörige handelt. Das sind:

- Ehepartnerin bzw. Ehepartner
- eingetragene Partnerin bzw. eingetragener Partner
- minderjähriges Kind
- minderjährige Enkelin bzw. minderjähriger Enkel

Ja, wenn die in den Mietvertrag eintretenden nahen Angehörigen volljährig sind, etwa Kinder oder Enkelkinder. Oder, wenn es sich um Geschwister handelt.

Werden minderjährige nahe Angehörige volljährig, darf die Bauvereinigung das höhere Wiedervermietungsentgelt erst ab dem Zeitpunkt der Volljährigkeit verlangen. Aber erst dann, wenn keine anderen privilegierten Angehörigen in der gemeinsamen Wohnung leben.

**ACH
TUNG**

Das gilt jedoch nur für Mietverträge, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden. Nur dann darf die Bauvereinigung das sogenannte Wiedervermietungsentgelt verlangen, das höher als das kostendeckende ist.

zB

Stefan Sechzig hat 1983 einen Mietvertrag abgeschlossen. Er ist verheiratet und hat mit seiner Frau eine Tochter, Elvira. Die Ehe geht in die Brüche, und er will sich scheiden lassen. Noch vor der Scheidung und bevor er auszieht, überträgt er die Mietrechte an der gemeinsamen Wohnung an seine 55-jährige Frau und seine 17-jährige Tochter. Ein feiner Zug. Denn so kann die Genossenschaft den Mietzins nicht anheben. Auch dann nicht, wenn Elvira großjährig ist. Solange Elvira mit ihrer Mutter dort im gemeinsamen Haushalt wohnt, darf die Genossenschaft am Mietvertrag nichts ändern.

Wie wird die Mietzinserhöhung berechnet?

Die Höhe des Wiedervermietungsentgelts richtet sich nach dem Zustand der Wohnung, darf aber einen bestimmten Höchstwert nicht übersteigen. Details zu den rechtlichen Voraussetzungen und zur Berechnung finden Sie ab Seite 29.

Übergang von Mietrechten im Todesfall

Sterben die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht automatisch aufgelöst.

Gibt es keine eintrittsberechtigten Personen, dürfen die Erben bzw. die Bauvereinigung den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Monat zum Monatsletzten auflösen (§ 1116a Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). Mehr zum eintrittsberechtigten Personenkreis gleich unten.

Gibt es eintrittsberechtigte Personen, gehen die Mietrechte der Wohnung auf diese über (§ 14 MRG). Die Bauvereinigung hat dann kein Kündigungsrecht gegenüber eintrittsberechtigten Personen.

Es gibt aber Voraussetzungen für den Eintritt in die Mietrechte im Todesfall:

Nur ein bestimmter Personenkreis ist eintrittsberechtigt

- Ehepartnerin bzw. Ehepartner
- Eingetragene Partnerin bzw. eingetragener Partner
- Lebensgefährtin bzw. Lebensgefährte
- Verwandte in gerader Linie, das sind etwa Ihre Kinder, Enkelkinder, Eltern oder Großeltern
- Adoptivkinder
- Geschwister

Diese Personen müssen zum Zeitpunkt des Todes der Mieterin bzw. des Mieters im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Eine bestimmte Mindestfrist wie bei der Übertragung der Mietrechte gibt es nur für Lebensgefährten. Sie müssen zumindest die letzten 3 Jahre vor dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters eine eheähnliche Hausgemeinschaft geführt haben. Wenn sie die Wohnung gemeinsam bezogen haben, reicht auch ein kürzerer Zeitraum.

Seit September 2003 gilt das auch für gleichgeschlechtliche Lebensgefährten.

Es muss ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegen

Das bedeutet: Die eintretende Person hat keine andere entsprechende Wohnmöglichkeit.

Es kommt häufig vor, dass beide Voraussetzungen auf mehrere Personen zutreffen. Dann treten alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in den Mietvertrag ein. Wollen Sie das nicht, können Sie die Bauvereinigung innerhalb von 14 Tagen informieren, dass es für Sie nicht in Frage kommt.

zB

Simon Seelig stirbt. Er hat vor Jahren einen Mietvertrag abgeschlossen. Seine Frau und seine 3 Töchter erfüllen die Voraussetzungen für den Eintritt in die Mietrechte: Sie zählen zum eintrittsberechtigten Personenkreis und haben keine andere Wohnung. Daher gehen die Mietrechte automatisch auf alle über. Und das bleibt auch so, wenn keine Person die Bauvereinigung über das Nicht-Eintreten in den Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen informiert. Es kommt daher auch zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Eine Ausnahme gibt es: Echte Wohnbaugenossenschaften dürfen verlangen, dass alle Personen, die in den Mietvertrag eintreten, Mitglieder der Genossenschaft werden.

Nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters gehen die Mietrechte automatisch auf die Eintrittsberechtigten über. Eine Information an die Bauvereinigung ist dafür nicht notwendig, aber im Sinne der Klarheit zweckmäßig.

Hier ein Musterbrief:



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE
POSTLEITZAHL UND ORT

Innsbruck, am

**Eintritt in die Mietrechte nach § 14 Mietrechtsgesetz (MRG)
WOHNUNGSADRESSE**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine/mein ANGEHÖRIGER*), VORNAME NACHNAME, ist am DATUM verstorben. Sie/Er war Hauptmieterin/Hauptmieter der oben angeführten Wohnung. Ich habe zum Zeitpunkt des Todes meiner/meines ANGEHÖRIGEN im gemeinsamen Haushalt gelebt und trete daher in die Mietrechte nach § 14 MRG ein.

Bitte stellen Sie die Mietvorschreibung in Zukunft auf meinen Namen aus. Danke.

Freundliche Grüße
IHR NAME UND IHRE UNTERSCHRIFT

Anmerkung:

*) Nennen Sie hier Ihre Angehörige oder Ihren Angehörigen wie zB Vater oder Mutter.

Bitte beachten Sie: Sie müssen nicht nur die künftigen Mietzinse zahlen, sondern auch für Mietzinsrückstände der Verstorbenen bzw. des Verstorbenen aufkommen.

Darf die Bauvereinigung den Mietzins erhöhen?

Nur in bestimmten Fällen. Hier gilt dasselbe wie beim Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte (siehe „Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte“). Zusätzlich gelten Lebensgefährten beim Mietrechtseintritt nach dem Tod der Mieterin bzw. des Mieters als privilegierte nahe Angehörige.

zB

Greta Gestorben stirbt Anfang Mai 2022. Sie war Inhaberin des Mietvertrages seit 1988 und lebte mit ihrem Lebensgefährten, ihrer 36-jährigen Tochter und ihrer 16-jährigen Enkelin im gemeinsamen Haushalt. Alle 3 Personen treten in den Mietvertrag ein und informieren die Bauvereinigung. Diese erhöht den Mietzins zurecht nicht. Auch wenn die Enkelin volljährig ist, darf die Bauvereinigung den Mietzins nicht erhöhen. Die Voraussetzung: Der Lebensgefährte – als sogenannter privilegierter Angehöriger – bleibt weiterhin in der Wohnung.

Weitergaberecht, Vorschlagsrecht, Wohnungstausch

Neben dem gesetzlichen Weitergaberecht an nahe Verwandte gibt es auch ein vertragliches. Oft wird dieses aber mit dem Vorschlagsrecht verwechselt.

Unter bestimmten Voraussetzungen muss die Bauvereinigung beim Wohnungstausch auch eine Person auf der Mieterseite akzeptieren, die sie sich nicht selbst ausgesucht hat.

Vertragliches Weitergaberecht

Beim vertraglichen Weitergaberecht dürfen Sie Ihre Mietrechte an eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter weitergeben, ohne die Bauvereinigung einschalten zu müssen. Sie sollten sie jedoch darüber informieren.

Verwenden Sie dazu den folgenden Musterbrief.



An
GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNG
STRASSE
POSTLEITZAHL UND ORT

Innsbruck, am

Genauere Adresse der Wohnung
Mietrechtsabtretung – vertragliches Weitergaberecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich verlasse meine oben angeführte Wohnung, die ich bisher als Mieterin/Mieter bewohnt habe und trete meine Mietrechte in Ausübung des mir zugestandenen Weitergaberechtes an Herrn/Frau
..... per (Datum) ab.

Herr/Frau haftet in Zukunft für die Bezahlung des Mietzinses.

Freundliche Grüße

*)
Ich übernehme die oben angeführte Wohnung und trete in die Mietrechte ein. Ich bitte Sie, in Zukunft den Mietzins auf meinen Namen vorzuschreiben.

Freundliche Grüße

**)

Anmerkungen:

*) Hier unterschreibt die bisherige Mieterseite.

**) Hier unterschreibt die eintretende Person.

Sie müssen ein solches Weitergaberecht allerdings vorher mit der Bauvereinigung vereinbaren, am besten schriftlich. Genau wie beim gesetzlichen Weitergaberecht gehen die Mietrechte dann automatisch auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über. Es gelten alle bisherigen Vertragsbestimmungen, auch die gleiche Mietzinshöhe. Einzig das vertragliche Weitergaberecht geht nicht auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über.

Da die Bauvereinigung keinerlei Einfluss auf die Nachmiete hat, sind solche Vereinbarungen sehr selten. Oft verwechseln Mieterinnen und Mieter das vertragliche Weitergaberecht mit dem Vorschlagsrecht. Das hat für Wohnungssuchende oft schlimme Konsequenzen.

Prüfen Sie genau, ob die Vormieterin bzw. der Vormieter Ihrer gewünschten Wohnung tatsächlich ein Recht zur Weitergabe der Mietrechte hat. Wenn Sie ohne Weitergaberecht der Vormieterseite einziehen, kann die Bauvereinigung mit einer Räumungsklage gegen Sie vorgehen.

Vertragliches Vorschlagsrecht

Viel öfter vereinbaren Bauvereinigungen mit ihren Mietparteien ein Vorschlagsrecht (Präsentationsrecht). Sie als Mietpartei dürfen dann eine Nachmieterin bzw. einen Nachmieter vorschlagen. Ihre Mietrechte dürfen Sie in diesem Fall also nicht einfach so weitergeben. Die Bauvereinigung muss Ihren Nachmietervorschlag annehmen, außer es sprechen wichtige Gründe dagegen: Zum Beispiel, wenn der vorgeschlagene Mieter gegenüber Nachbarn schon mehrmals gewalttätig wurde.

Vereinbaren Sie mit Ihrer Bauvereinigung alle Details Ihres Vorschlagsrechts. Etwa, ob die Nachmieterin bzw. der Nachmieter den Wohnbauförderungsbestimmungen entsprechen muss, wie zB den Einkommensgrenzen. So vermeiden Sie Streitigkeiten.

Mit der neuen Mieterseite schließt die Bauvereinigung dann einen neuen Mietvertrag ab – möglicherweise auch mit einem höheren Mietzins.

Wohnungstausch

Mietparteien innerhalb derselben Gemeinde dürfen auch gegen den Willen der Bauvereinigung ihre Wohnungen tauschen.

Im Stadtgebiet von Innsbruck ist ein Wohnungstausch nach 5 Jahren möglich. Bei geänderten Familienverhältnissen oder nachhaltiger Verschlechterung des gesundheitlichen Zustandes besteht diese Möglichkeit nach zwei Jahren.

Wenn Mieterinnen bzw. Mieter ihre Wohnungen tauschen wollen, müssen sie ihre Bauvereinigungen vorher fragen – am besten mit eingeschriebenem Brief. Stimmt eine Bauvereinigung trotz erfüllter Voraussetzungen nicht zu, dürfen die Mietparteien die Schlichtungsstelle bzw. das Gericht einschalten.

Beide Mietparteien haften für mögliche Mietzinsrückstände vor dem Wohnungstausch.

Die neue Mietpartei tritt in die Mietrechte der bisherigen Mietpartei ein. Das bedeutet: Die Bauvereinigung darf keinen höheren Mietzins verlangen.

Mietrecht bei Scheidung oder Auflösen von Lebensgemeinschaften

Sowohl Scheidungen von Ehepartnern als auch das Auflösen von Lebensgemeinschaften haben wohnrechtliche Auswirkungen.

Mietrecht bei Scheidung

Was müssen Sie bei einer einvernehmlichen Scheidung tun?

Bei der einvernehmlichen Scheidung schließen Sie mit Ihrer Partnerin bzw. Ihrem Partner einen schriftlichen Scheidungsvergleich.

Spätestens dann einigen Sie sich beide darin auch über die Aufteilung der ehemaligen gemeinsamen Wohnung.

Sie sind Mieterin bzw. Mieter und behalten die Wohnung? Dann vereinbaren Sie, dass Ihre Ex-Partnerin bzw. Ihr Ex-Partner bis zu einem bestimmten Termin die Wohnung räumt. Eventuell gegen eine Ausgleichszahlung, zB, wenn sie bzw. er beim Bezug den Finanzierungsbeitrag oder Einbaumöbel mitfinanziert hat.

Lautet der Mietvertrag auf die Person, die laut Scheidungsvergleich nicht in der Wohnung bleiben soll? Dann müssen die Mietrechte an die in der Wohnung bleibende Person noch vor Rechtskraft der Scheidung übertragen werden (§ 12 MRG). Die Details zum Übertragen der Mietrechte finden Sie unter „Abtreten der Mietrechte an nahe Verwandte“.

Was geschieht bei einer strittigen Scheidung (Scheidung wegen Verschuldens)?

Bei strittigen Scheidungen gelingt oft keine Einigung über das Übertragen der Mietrechte auf die Ehepartnerin bzw. den Ehepartner. Der Grund: Beide Eheleute wollen die ehemals gemeinsame Mietwohnung für sich alleine haben.

In diesem Fall kann das Übertragen von Mietrechten durch gerichtlichen Beschluss erfolgen. Das dauert oft sehr lange. Denn erst nach dem Scheidungsurteil folgt das Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse (§ 87 und § 88 Ehegesetz). Den Antrag auf eine gerichtliche Entscheidung über die Aufteilung des Ehevermögens müssen Sie innerhalb eines Jahres nach dem Scheidungsurteil stellen.

Das Gericht entscheidet dann, wer in die Mietrechte eintritt und weiter in der Wohnung bleiben kann. Bei Dienstwohnungen gibt es eine Einschränkung. Hier ist die Zustimmung der Dienstgeberseite notwendig.

Was gilt bei einer eingetragenen Partnerschaft?

Das Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft (EPG) enthält für den Fall der Auflösung der Partnerschaft wegen Verschuldens oder Zerrüttung eigene Regelungen. Diese gleichen jenen des Ehegesetzes für Scheidung.

Einigen sich die eingetragenen Partner nicht über die Aufteilung des Gebrauchsvermögens und der Ersparnisse? Dann entscheidet auf Antrag das Gericht.

Bei der Aufteilung der Ersparnisse kann das Gericht die Übertragung von Vermögenswerten, gleich welcher Art, von einem auf den anderen eingetragenen Partner anordnen. Das kann beispielsweise das Begründen eines Mietrechts an einer Wohnung zugunsten eines eingetragenen Partners sein.

Mietrecht bei Auflösen von Lebensgemeinschaften

Im Vergleich zur Scheidung kommt es beim Auflösen von Lebensgemeinschaften oft zu schwer lösbaren Problemen. Denn bei der Trennung von unverheirateten Paaren gibt es keine speziellen Rechtsvorschriften, die das Aufteilen des gemeinsamen Vermögens regeln.

Am besten vereinbaren Sie mit Ihrer Partnerin bzw. Ihrem Partner schon zum Zeitpunkt des Anmietens der gemeinsamen Wohnung schriftlich, was im Fall einer Trennung geschehen soll. Etwa, wer die Wohnung behält, wer die gemeinsam angeschafften Möbel bekommt bzw. wie hoch die Ausgleichszahlung sein soll. Auch den Zeitraum für das Räumen der Wohnung sollten Sie gemeinsam schriftlich festlegen.

Am häufigsten kommen diese beiden Fälle vor:

Der Mietvertrag lautet auf einen der beiden Lebensgefährten

ZB

Katja Konflikt und Severin Streit wollen sich trennen. Sie lebten 5 Jahre zusammen in einer Mietwohnung. Nur Katja steht im Mietvertrag, sie ist also alleinige Mieterin. Severin ist nur Mitbewohner. Das Paar einigt sich, dass Severin in der Wohnung bleiben soll und Katja den von ihr bezahlten Finanzierungsbeitrag vom ihm bekommt.

Da die beiden nicht verheiratet sind, kann Katja ihre Mietrechte nicht so einfach an Severin übertragen (§ 12 MRG). Die beiden brauchen die Zustimmung der Bauvereinigung. Die Bauvereinigung will das aber nicht.

zB

Sie würde Severin schon als neuen Mieter akzeptieren, möchte mit ihm aber einen neuen Mietvertrag mit einem höheren Mietzins abschließen. Daher löst Katja den bisherigen Mietvertrag einvernehmlich auf und bekommt den Finanzierungsbeitrag von der Bauvereinigung zurück. Severin muss mit der Bauvereinigung einen neuen Mietvertrag mit der höheren Miete abschließen und den Finanzierungsbeitrag bezahlen.

Einigt sich das Paar jedoch nicht, könnte es für den Mann in diesem Beispiel schwierig werden. Er hat keine Rechte an der Wohnung und muss ausziehen. Die ehemalige Partnerin könnte ihn sogar auf Räumung der Wohnung klagen. Wenn dem Mann vermögensrechtliche Ansprüche gegenüber der Frau zustehen, kann er sich nicht einfach an die Bauvereinigung wenden. Zum Beispiel, wenn er einen Teil des Finanzierungsbeitrages oder zurückbleibende Möbel finanziert hat. Er muss in diesem Fall seine Ex-Partnerin klagen.

Der Mietvertrag lautet auf beide Lebensgefährten

Noch schwieriger wird es, wenn beide im Mietvertrag stehen und gleichberechtigte Mietparteien sind. Hier kommt es oft zu einer Pattstellung mit viel emotionalem Stress.

zB

Gregor Groll möchte die Lebensgemeinschaft mit Martha Murr auflösen. Da der Mietvertrag auf beide Personen lautet, haben Gregor und Martha dieselben Rechte an der Wohnung. Beide wollen aber ohne den jeweils anderen weiter in der Wohnung leben. Sie können sich nicht einigen, wer auszieht. Eine gerichtliche Benützungsregelung kommt nicht in Frage. Die Wohnung ist dafür zu klein und die Streitereien würden weitergehen.

Nach dem Besuch einer Beratungsstelle einigen sie sich darauf, dass Martha auszieht. Das Problem dabei: Sie bleibt weiterhin Mitmieterin und haftet für die Mietzinszahlungen. Das möchte Martha aber keinesfalls. Daher versuchen sie, bei der Bauvereinigung eine Drei-Parteien-Einigung zu erreichen.

zB

Martha Murr soll aus dem Mietvertrag ausscheiden und Gregor Groll alleiniger Mieter werden. Der Mietvertrag soll aber sonst gleich bleiben. Wegen des gemeinsam bezahlten Finanzierungsbeitrages würden sie sich schon untereinander einigen.

Da die Bauvereinigung dieser Lösung jedoch nicht zustimmt, einigen sich die beiden auf diesen Weg: Die ausziehende Martha verzichtet im Innenverhältnis der beiden auf ihre Mietrechte. Sie erteilt Gregor eine Vollmacht für alle Angelegenheiten, die dieses Mietverhältnis betreffen. Auf der anderen Seite bezahlt Gregor an Martha eine Abschlagszahlung für alles, was sie ursprünglich am Finanzierungsbeitrag und bei der Wohnungsausstattung mitbezahlt hat. Weiters erklärt er schriftlich, dass er Martha für alle zukünftigen Ansprüche der Bauvereinigung aus dem Mietverhältnis schad- und klaglos halten wird.

Bei Wohnungsgemeinschaften (WG) kommt es oft zu ähnlichen Problemen. Wenn Sie in eine WG einziehen, vereinbaren Sie unbedingt vorher schriftlich alle wohnrechtlichen Details.

Stehen alle WG-Bewohnerinnen bzw. -Bewohner als Hauptmieterinnen bzw. -mieter im Mietvertrag? Oder nur eine Person? Je nach Situation müssen Sie wie bei Lebensgefährten unterschiedliche Regelungen treffen. Wichtig sind natürlich klare Vereinbarungen für den Fall einer WG-Auflösung.

Wie können Mietverhältnisse enden?

Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses

Mietverhältnisse werden oft gekündigt oder einvernehmlich beendet.
Wann drohen Räumungsklage oder Delogierung?

Korrekte Rückgabe der Wohnung

Für eine übliche Abnutzung müssen Sie nicht aufkommen.
Bei schuldhaften Beschädigungen drohen Schadenersatzforderungen.

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages

Ihren Finanzierungsbeitrag erhalten Sie abzüglich der sogenannten
Verwornung zurück.

Anspruch auf Investitionsersatz

Manchmal haben Sie ein Recht auf Ersatz Ihrer Investitionen. Welche
Verbesserungen sind ersatzfähig und wie errechnet sich die Höhe?

Arten der Beendigung eines Mietverhältnisses

Ein Mietverhältnis kann durch mehrere Arten enden:

- Kündigung
- sofortige Vertragsauflösung
- einvernehmliche Beendigung
- Zeitablauf bei befristeten Mietverträgen

Kündigung

Die Kündigung eines Mietverhältnisses bedeutet: Eine Mietpartei oder die Bauvereinigung erklärt das Mietverhältnis einseitig für beendet – zu einem bestimmten End-Termin nach Ablauf einer bestimmten (Mindest-)Frist.

Kündigen Sie als Mieterin bzw. Mieter, reicht ein von Ihnen unterschriebener Brief an die Bauvereinigung. Schicken Sie diesen am besten eingeschrieben. Sie müssen keinen Grund für Ihre Kündigung angeben, aber den Termin, zu dem Sie den Vertrag kündigen.

Bei der Bauvereinigung sieht die Sache anders aus: Diese darf Sie nur gerichtlich und nur unter Angabe eines wichtigen gesetzlichen Grundes kündigen (Kündigungsschutz).

Welche wichtigen gesetzlichen Kündigungsgründe gibt es?

Im Mietrechtsgesetz finden Sie unter anderem diese wichtigen Kündigungsgründe, die die Bauvereinigung geltend machen könnte (§ 30 Mietrechtsgesetz – MRG):

■ Nicht-Zahlen des Mietzinses

Sind Sie mit dem Mietzins trotz Mahnung 8 Tage im Rückstand, kann Sie die Bauvereinigung gerichtlich kündigen. Zahlen Sie aber den Mietzins bis zum Ende der Gerichtsverhandlung in erster Instanz nach, dann – und nur dann – muss das Gericht die Kündigung abweisen – wenn Sie am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Weisen Sie in der Verhandlung unbedingt darauf hin, dass Sie kein großes Verschulden am Zahlungsrückstand haben.

Die angelaufenen Verfahrenskosten tragen jedoch Sie, wenn ein Mietzinsrückstand tatsächlich bestanden hat.

■ **Erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung**

Wann ist das der Fall? Beispielsweise, wenn Sie Ihre Wohnung stark vernachlässigen. Oder wenn Sie sich rücksichtslos gegenüber anderen Mietparteien verhalten und damit das Zusammenleben schwer oder unmöglich machen. Sie beschimpfen zB immer wieder Ihren Nachbarn. Oder wenn Sie eine gröbere strafbare Handlung gegenüber anderen Mietparteien oder Angestellten der Bauvereinigung begehen wie zB tätliche Angriffe.

■ **Gänzliche oder zu teure Untervermietung**

Wenn Sie Ihre Wohnung zur Gänze untervermieten, egal wie billig, darf Sie die Bauvereinigung gerichtlich kündigen. Eine weitere Möglichkeit: Bei einer teilweisen Untervermietung können Sie gekündigt werden, wenn Sie von Ihrer Untermieterin bzw. Ihrem Untermieter einen unverhältnismäßig hohen Mietzins verlangen.

■ **Fehlen einer eintrittsberechtigten Person im Todesfall**

Stirbt die Mieterin bzw. der Mieter, wird der Mietvertrag nicht aufgelöst, sondern die Erben treten in den Mietvertrag ein. Gibt es aber keine eintrittsberechtigte Person, dann darf die Bauvereinigung das Mietverhältnis gerichtlich kündigen. Solche eintrittsberechtigten Personen sind etwa eine Ehepartnerin oder Lebensgefährtin bzw. ein Ehepartner oder Lebensgefährte – oder Kinder, die in der Wohnung gemeinsam mit der bzw. dem Verstorbenen gelebt haben.

■ **Nicht-Benützen der Wohnung**

Steht Ihre Wohnung leer, darf Sie die Bauvereinigung kündigen. Wann ist das der Fall? Sie oder eintrittsberechtigte Personen verwenden die Wohnung nicht regelmäßig zu Wohnzwecken und werden das auch in Zukunft nicht tun. Benützen Sie Ihre Wohnung jedoch während des Jahres über einen beachtenswerten Zeitraum als Mittelpunkt Ihrer Lebensführung, besteht kein Kündigungsgrund. Sind Sie berufsbedingt wegen eines Kurbesuchs oder aus Unterrichts- bzw. Bildungszwecken vorübergehend abwesend, wäre eine Kündigung ebenfalls abzuweisen. Sogar eine 2-jährige berufsbedingte Abwesenheit ist kein Kündigungsgrund. Die Voraussetzung: Sie werden zu einem bestimmten Termin wieder zurückkehren und wollen Ihre Wohnung danach weiterbenützen (OGH 5 Ob 47/07h: Die Mieterseite muss beweisen, dass sie in die Wohnung zurückkehren wird, die Nichtbenützung also nur eine absehbare, vorübergehende Ortsabwesenheit darstellt.).

■ Abbruch des Hauses

Liegt eine baubehördliche Bewilligung zum Abbruch des Wohnhauses vor, darf die Bauvereinigung die Mietparteien gerichtlich kündigen. Allerdings muss sie für alle Mieterinnen bzw. Mieter Ersatzwohnungen bereitstellen.

Manchmal sind im Mietvertrag weitere Kündigungsgründe vereinbart. Diese Gründe muss die Bauvereinigung aber vorher schriftlich mit Ihnen festlegen. Weiters müssen diese Gründe von ihrer Bedeutung her mit den gesetzlichen Kündigungsgründen vergleichbar sein. Solche Gründe sind beispielsweise die nachfolgend genannten, die von Bauvereinigungen auch gerne im Vertrag vereinbart werden.



Bei geförderten Wohnungen des Bundes und der Länder gibt es noch 2 weitere gesetzliche Kündigungsgründe (§ 28 Wohnbauförderungsgesetz WFG 1984):

- Sie haben Ihre bisherige Wohnung nicht aufgegeben – und tun dies auch nicht bis zum Ende der Verhandlungen vor dem Gericht der ersten Instanz. Hinweis: Die Tiroler Wohnbauförderung verlangt, dass Sie Ihre bisherige Wohnung binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten Genossenschaftswohnung aufgeben.
- Sie haben eine andere geförderte Wohnung erworben oder leben in einer anderen geförderten Wohnung, obwohl dies im Mietvertrag ausgeschlossen wurde.

Beide Seiten, Mieterseite und Bauvereinigung, sind an Kündigungsfristen und termine gebunden:

■ Kündigungsfrist

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, beträgt die einzuhaltende Kündigungsfrist mindestens einen Monat ab Zugang der Kündigung.

■ Kündigungstermin

Wenn nichts anderes vereinbart wurde, muss das Mietverhältnis an einem Monatsletzten enden.

Das bedeutet also folgende Voraussetzung: Die Kündigung muss an die andere Vertragspartei vor dem Monatsersten jenes Monats zugestellt werden, in dem das Mietverhältnis enden soll.

Geht Ihre Kündigung der Bauvereinigung verspätet zu, ist sie nicht wirkungslos. Sie wird dann zum nächsten Termin wirksam. Bekommen Sie als Mietpartei eine verspätete Kündigung vom Gericht zugestellt, müssen Sie jedoch gerichtliche Einwendungen erheben, damit es nicht beim unrichtigen Kündigungstermin bleibt.

zB

Ulrich Unaufmerksam hat seinerzeit mit der Bauvereinigung eine Kündigung zum Monatsletzten mit 3 Monaten Kündigungsfrist vereinbart. Er hat eine andere Wohnung gefunden und möchte seine alte Wohnung Ende November auflösen. Leider schickt er seine Kündigung erst am 30. August 2022 mit dem Hinweis auf den Kündigungstermin 30. November 2022 ab. Die Bauvereinigung erhält sein Kündigungsschreiben am 04. September. Damit hat Ulrich Unaufmerksam die vereinbarte Frist von 3 Monaten nicht eingehalten und die Kündigung wird erst am 31. Dezember 2022 wirksam. Er muss noch einen Monat länger Miete zahlen.



Bei der Kündigung durch die Mieterseite gibt es ein Schriftformgebot. Das bedeutet: Sie müssen Ihr Kündigungsschreiben eigenhändig unterschreiben. Am besten Sie schicken Ihre Kündigung dann per Einschreiben mit Rückschein. Kündigen Sie keinesfalls per Fax oder SMS. Per E-Mail nur dann, wenn Sie Ihr Schreiben mit der elektronischen Signatur versehen.

Die Bauvereinigung kann den Mietvertrag dagegen nur gerichtlich aufkündigen. Das bedeutet, das Gericht muss der Mietpartei die Vermieterkündigung zustellen.

Vermieterkündigung:

Wie läuft das gerichtliche Kündigungsverfahren ab?

1. Die Bauvereinigung bringt ihre Kündigung samt Begründung beim Bezirksgericht ein.
2. Das Bezirksgericht prüft die formalen Erfordernisse: Mieterin bzw. Mieter, Mietobjekt, Kündigungsfrist und Kündigungstermin.
3. Das Bezirksgericht schickt Ihnen die Kündigung samt Belehrung mit RSa-Brief zu.
4. Sie haben 4 Wochen Zeit, Einwendungen gegen die Kündigung zu erheben – Sie brauchen keine Gründe anzugeben.
5. Nur wenn Sie gegen die Kündigung Einwendungen erheben, führt das Bezirksgericht eine mündliche Verhandlung durch. Die Bauvereinigung muss beweisen, dass der Kündigungsgrund zutrifft.
6. Erheben Sie keine oder keine fristgerechten Einwendungen, ist die Kündigung rechtswirksam – das kann bis zur Delogierung führen.



Halten Sie sich strikt an die 4-wöchige Frist für Einwendungen bei Gericht. Sonst wird die Kündigung automatisch rechtswirksam – auch, wenn kein Kündigungsgrund besteht.

Wann beginnt die Frist für Einwendungen zu laufen?

Die Frist startet, wenn Sie den RSa-Brief in Händen haben oder er beim Postamt hinterlegt ist.

Sind Sie auf Urlaub oder berufsbedingt länger nicht in der Wohnung, verständigen Sie daher unbedingt Ihr Postamt. Sie können vereinbaren, dass behördliche Schriftstücke während Ihrer Abwesenheit nicht zugestellt werden. Damit versäumen Sie keine Fristen.

Halten Sie die Frist für Einwendungen wegen eines unvorhersehbaren oder unabwendbaren Ereignisses nicht ein?

Dann können Sie die sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Gericht beantragen.

Sofortige Vertragsauflösung

Unter bestimmten Voraussetzungen können sowohl die Mieterseite als auch die Bauvereinigung das Mietverhältnis ohne Einhalten der Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen.

Sofortige Auflösung durch eine Mieterin bzw. einen Mieter

Ihre Wohnung ist ohne Ihr Verschulden nicht mehr bewohnbar – etwa wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelbefalls? Dann können Sie den Mietvertrag sofort auflösen (§ 1117 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB). Sind die Mängel jedoch nur unbedeutend, geht das nicht.

Bei leicht behebbaren Mängeln müssen Sie der Bauvereinigung eine Frist zum Beseitigen der Mängel setzen. Erst wenn die Bauvereinigung diese Mängel nicht innerhalb dieser Frist behebt, dürfen Sie den Vertrag auflösen.

Welche Form ist für die Vertragsauflösung nötig? Sie können die Auflösung mündlich erklären. Am besten ist es jedoch, den Vertrag mit eingeschriebenem Brief aufzulösen.

Sofortige Auflösung durch die Bauvereinigung

Die Bauvereinigung darf eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses in diesen Fällen erklären (§ 1118 ABGB):

- Sie gebrauchen den Mietgegenstand erheblich nachteilig: Zum Beispiel führen Sie umfangreiche Umbauarbeiten nicht sachgemäß aus und beschädigen damit die Bausubstanz erheblich. Oder Ihr grob rücksichtsloses Verhalten ist anderen Hausbewohnern nicht zumutbar.
- Sie haben den Mietzins länger als einen Monat nicht bezahlt.

Die Bauvereinigung muss Ihnen die Vertragsauflösung mündlich oder schriftlich mitteilen. Akzeptieren Sie die Auflösung nicht und bleiben weiterhin in der Wohnung, kann die Bauvereinigung bei Gericht eine Räumungsklage einbringen.

Einvernehmliche Beendigung

Sie vereinbaren mit der Bauvereinigung, dass Ihr Mietverhältnis zu einem bestimmten Datum endet? Dann brauchen Sie keine Fristen und Termine einzuhalten.

Eine einvernehmliche Beendigung können Sie schriftlich, mündlich oder schlüssig vereinbaren. Aus Beweisgründen empfehlen wir Ihnen jedoch die Schriftform.

Wie können Sie das Mietverhältnis einvernehmlich schlüssig beenden? Sie ziehen beispielsweise aus, räumen die Wohnung vollständig, geben die Wohnungsschlüssel zurück und stellen die Mietzinszahlungen ein. Die Bauvereinigung ist einverstanden und nimmt Ihre Wohnung zurück. Das Mietverhältnis wird in diesem Fall durch rein schlüssiges Handeln beendet.

Befristete Mietverträge enden nach Zeitablauf

Befristete Mietverträge enden nach Ablauf der vereinbarten Zeit automatisch. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist nicht notwendig.

Bei Bauvereinigungen kommen befristete Mietverträge im Vergleich zu privaten Vermietungen jedoch noch sehr selten vor.

Zum Ende des Mietverhältnisses müssen Sie die Wohnung der Bauvereinigung übergeben. Tun Sie das nicht, kann die Bauvereinigung bei Gericht eine Räumungsklage gegen Sie einbringen. War die Befristung des Vertrages rechtsgründig, wird die Bauvereinigung das Verfahren wahrscheinlich gewinnen.

Wann ist ein befristetes Mietverhältnis rechtlich wirksam?

- Die Bauvereinigung hat die Befristung schriftlich mit Ihnen vereinbart.
- Der befristete Vertrag läuft mindestens 3 Jahre.
- Ein Verlängern bzw. Erneuern eines befristeten Mietvertrages wird auf mindestens 3 weitere Jahre vereinbart.

Sind Kettenmietverträge erlaubt?

Ja, auch mehrere befristete Mietverträge hintereinander sind erlaubt. Die Voraussetzung: Die einzelnen Verlängerungen müssen mindestens für 3 Jahre abgeschlossen werden.

Gibt es eine zeitliche Obergrenze für befristete Mietverträge?

Nein. Auch ein auf zB 15 Jahre befristeter Mietvertrag ist gültig.

Was passiert, wenn ein befristeter Mietvertrag rechtswidrig ist?

Dann endet das Mietverhältnis nicht nach Zeitablauf, sondern verwandelt sich automatisch in ein unbefristetes Mietverhältnis.

zB

Ute Unverhofft hat einen auf 2 Jahre befristeten Mietvertrag mit einer Bauvereinigung abgeschlossen. Was sie nicht wusste:

Das auf nur 2 Jahre befristete Mietverhältnis ist rechtsunwirksam. Sie darf weiterhin in der Wohnung bleiben. Die Bauvereinigung kann Ute Unverhofft auch mit einer Räumungsklage nicht aus der Wohnung bekommen.

Vorzeitige Kündigung eines befristeten Mietverhältnisses

Hier gibt es Unterschiede zwischen einer Kündigung durch eine Mieterin bzw. einen Mieter und durch die Bauvereinigung:

Als Mieterin oder Mieter haben Sie Anspruch, Ihren befristeten Mietvertrag nach einem Jahr vorzeitig zu kündigen.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, der Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte (§ 29 Abs. 2 MRG). Sie sind also maximal 16 Monate an einen befristeten Vertrag gebunden. Sie müssen schriftlich kündigen – brauchen jedoch keine Gründe anzugeben.



Resa Retour hat am 01. April 2022 einen auf 7 Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Schon nach 3 Monaten möchte sie die Wohnung wieder aufgeben. Sie erkundigt sich bei einer Mieterorganisation, ob sie gleich kündigen kann. Sie erfährt, dass sie frühestens nach einem Jahr kündigen darf und auch die gesetzliche Kündigungsfrist abwarten muss. So schickt sie am 01. April 2023 ihr Kündigungsschreiben an die Bauvereinigung. Darin erklärt sie ihre Kündigung mit 3 Monaten Kündigungsfrist zum Monatsletzten, also dem 31. Juli 2023.

Die Bauvereinigung darf Ihr befristetes Mietverhältnis nicht vorzeitig kündigen – außer das wurde ausdrücklich vereinbart.

Der Mietvertrag sieht für die Bauvereinigung eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des befristeten Vertrages vor? Dann muss die Bauvereinigung aber vor Gericht gehen. Außerdem müssen wichtige gesetzliche Gründe für die Kündigung vorliegen (§ 30 MRG). Zum Beispiel, wenn Sie den Mietzins nicht bezahlt haben oder die Wohnung gänzlich untervermietet haben.

Wann sind Kurzzeit-Befristungen bei Mietverträgen möglich?

Seit August 2019 sind bei Mietverträgen mit Bauvereinigungen in diesen Fällen Kurzzeit-Befristungen von weniger als 3 Jahren zulässig:

- Bei Beherbergungsbetrieben, die Objekte ohne touristische Nutzung mit einer Mindest-Befristungsdauer von 2 Monaten vermieten. Oder bei Objekten eines Heimes, das an ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer, Schülerinnen bzw. Schüler oder Studierende vermietet wird.
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.
- Bei Wohnungen oder Wohnräumen, die an soziale Organisationen vermietet werden, die betreuungsbedürftige Menschen versorgen. Oder bei Vermietung an eine Betreuungsperson etwa an eine Pflegekraft oder eine Person, die in naher Umgebung einen nahen Angehörigen pflegt.

- Bei Mietgegenständen in Baulichkeiten, die in absehbarer Zeit, spätestens aber innerhalb von 18 Monaten in größerem Umfang saniert werden.
- Bei Wohnräumen in einem nicht ausgelasteten Studentenheim, bei denen ein kurzfristiger Gastvertrag mit nicht studierenden Personen abgeschlossen wird.

Räumungsklage

Räumungsklagen können von verschiedenen Seiten bei Gericht eingebracht werden: Die Bauvereinigung kann eine Mieterin bzw. einen Mieter klagen, die Wohnung geräumt zu übergeben. Eine Mietpartei kann gegen ihre Untermieterin bzw. ihren Untermieter eine Räumungsklage einbringen. Aber auch gegen eine Person, der Sie das Wohnen gegen jederzeitigen Widerruf gestattet haben (Prekarium).

In welchen Fällen ist eine Räumungsklage möglich?

- Wenn Sie bei einer bereits erklärten sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses nicht ausziehen, kann Sie die Bauvereinigung auf Räumung klagen (§ 1118 ABGB).
- Wenn Gründe für eine sofortige Auflösung des Mietverhältnisses vorliegen, die Bauvereinigung Ihnen dies aber noch nicht mitgeteilt hat. Das Einbringen der Klage gilt als Erklärung der Vertragsauflösung.
- Wenn eine Person die Wohnung nutzt, ohne dazu berechtigt zu sein (titellose Benützung). Wird beispielsweise eine Lebensgemeinschaft aufgelöst, bei der nicht beide Partner im Mietvertrag stehen, hat die ehemalige Partnerin bzw. der ehemalige Partner kein Recht, die Wohnung weiter zu nutzen. Die Mieterin bzw. der Mieter kann die ehemalige Partnerin bzw. den ehemaligen Partner auf Räumung klagen. Dasselbe gilt bei abgelaufenen befristeten Mietverträgen. Zieht die Mietpartei nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht aus, benützt sie die Wohnung ohne Titel. Sie ist also nicht dazu berechtigt und kann von der Bauvereinigung geklagt werden.

Das Gerichtsverfahren bei der Räumungsklage

Im Vergleich zur Kündigung findet bei der Räumungsklage auf jeden Fall ein Gerichtsverfahren statt. Die Bauvereinigung muss darin beweisen, dass Klagegründe vorliegen.

Bleiben Sie der Gerichtsverhandlung keinesfalls fern. Denn dann fällt das Gericht ein Versäumnisurteil und Sie verlieren Ihren Anspruch auf die Wohnung.

Delogierung (Räumungsexekution)

Wenn Sie ein Kündigungsverfahren oder eine gegen Sie gerichtete Räumungsklage verlieren, müssen Sie die Wohnung innerhalb einer vom Gericht bestimmten Frist zurückgeben. Tun Sie das nicht, kann Sie die Bauvereinigung mit Hilfe des Gerichts delogieren. Das nennt man Räumungsexekution. Die Bauvereinigung darf die Räumung Ihrer Wohnung nicht eigenmächtig durchführen.



Aus wichtigen Gründen können Sie schon im Kündigungsprozess das Verlängern der Räumungsfrist bei Gericht beantragen. Bei drohender Obdachlosigkeit können Sie auch nach dem verlorenen Kündigungs- oder Räumungsprozess noch einen Aufschub der Räumungsexekution beantragen. Die Fristverlängerung darf die Bauvereinigung jedoch nicht unverhältnismäßig benachteiligen.

Korrekte Rückgabe der Wohnung

Sie müssen am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung geräumt übergeben – außer Sie haben etwas anderes vereinbart. Das bedeutet: Sie müssen alle nicht mitgemieteten Möbel und Gegenstände aus der Wohnung entfernen – auch jene Ihrer ehemaligen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner.

Oft kommt es zu Streitigkeiten, in welchem Zustand eine Wohnung zurückgegeben werden muss. Konkret geht es um die Frage, wie weit eine Wohnung abgenützt sein darf.

Normale Abnutzung ist üblich

Sie müssen nicht für die normale Abnutzung Ihrer Wohnung aufkommen, zB brauchen Sie die Wohnung nicht neu auszumalen. Für die normale Abnutzung bezahlen Sie ja den Mietzins.

Beispiele für normale Abnutzung

- Löcher in den Fliesen durch das Anbringen von Seifenschalen und Handtuchhaltern
- ein Kratzer in der Badewanne bei mehrjähriger Nutzungsdauer
- das Ausmalen der Wohnung in anderen Farben, wenn diese Farben als ortsüblich gelten – zB grün oder ockerfarben
- Schäden an Tapeten, entstanden durch das ordnungsgemäße Entfernen von handelsüblichen Regalen
- Bohrlöcher in der Wand nach dem ordnungsgemäßen Entfernen von verkehrsüblichen Küchenkästen, Karniesen oder Regalen

Je typischer bestimmte Veränderungen für den Gebrauch einer Wohnung sind, desto eher handelt es sich um eine gewöhnliche Abnutzung. So darf die Bauvereinigung für Abnutzungen keinen Ersatz verlangen, die durch die Montage oder Demontage von Einrichtungsgegenständen entstanden sind.

Schadenersatzanspruch für übermäßige Abnutzung

Geben Sie die Wohnung übermäßig abgenützt zurück, hat die Bauvereinigung Anspruch auf Schadenersatz – wenn Sie die Beschädigungen verschuldet haben.

In der Praxis reicht es, wenn die Bauvereinigung glaubhaft macht, dass Sie den Schaden mit überwiegender Wahrscheinlichkeit verschuldet haben. Das bedeutet: In der Regel müssen Sie beweisen, dass Sie den Schaden nicht schuldhaft verursacht haben.



Machen Sie Fotos bei der Anmietung. Im Fall des Falles können Sie damit beweisen, dass Sie die Wohnung schon mit einem bestimmten Schaden übernommen haben.

Wenn zB der Küchenherd zwei Wochen vor Mietende nicht mehr funktioniert, heißt das noch lange nicht, dass Sie den Schaden schuldhaft verursacht haben. Nichts hält ewig und Geräte und Einrichtungen werden im Zeitverlauf auch dann kaputt, wenn man sie sorgfältig behandelt.

Wie müssen Sie einen verschuldeten Schaden beseitigen?

Sie müssen ihn real beseitigen, mit einem Geld-Ersatz ist es nicht getan (Naturalrestitution nach § 1111 ABGB).

Ist eine Naturalrestitution nicht möglich oder weigern Sie sich, den Schaden zu beheben, kann die Bauvereinigung einen Geldersatz verlangen.

Die Bauvereinigung darf sich durch den Schadenersatz aber nicht bereichern (Schadenersatzrecht). So darf sie Ihnen Reparaturkosten nur bis zur Höhe des Zeitwertes eines Gerätes verrechnen. Ist eine Reparatur nicht möglich? Dann muss sie ein neues Gerät anschaffen, darf Ihnen aber eben nicht den gesamten Neuanschaffungspreis verrechnen.

zB

Simon Schadenverschulder hat bei Mietbeginn vor 5 Jahren einen neuen E-Herd übernommen. Während des Mietverhältnisses geht der E-Herd wegen unsachgemäßer Benützung kaputt. Nach Rückgabe der Wohnung verrechnet ihm die Bauvereinigung € 400,- für den Kauf eines neuen E-Herdes. Simon Schadenverschulder weiß: das ist unzulässig. Der Zeitwert beträgt nur € 220,-. Schlimmstenfalls wird er den Differenzbetrag einklagen.

Was hätte Simon Schadenverschulder noch tun können? Er hätte einen funktionstüchtigen, gebrauchten Herd selbst kaufen und ihn bei der Wohnungsauflösung an die Bauvereinigung übergeben können. Damit hätte er sich die Streitereien erspart.

Welche vertraglichen Vereinbarungen sind unwirksam?

Steht in Ihrem Mietvertragsformular oder in Ihrem Mietvertrag vorformuliert, dass Sie die Wohnung in demselben Zustand zurückstellen müssen, wie Sie sie angemietet haben? Dann ist das Recht auf Ihrer Seite. Diese Vereinbarung ist laut Oberstem Gerichtshof unwirksam.

Denn streng genommen dürften Sie unter diesen Bedingungen die Wohnung gar nicht benützen.



Bauvereinigungen dürfen Ihnen mit Mietvertragsformularen oder vorformulierten Textstellen in Mietverträgen keine unzumutbaren Bedingungen aufdrängen.

Dasselbe sagt der Oberste Gerichtshof auch über das Ausmalen: Wenn Sie die Wohnung normal abgenutzt haben, dann sind Sie nicht verpflichtet, die Wohnung neu ausgemalt zurückzugeben (2 Ob 215/10x). Außer, die Bauvereinigung ersetzt Ihnen die Kosten dafür.

Haben Sie aber die Wohnung durch das Ausmalen mit einer völlig unüblichen Farbe wie zB schwarz oder knallrot beschädigt, müssen Sie das beseitigen.

Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages

Wie erhalten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag zurück?

Wenn Sie aus dem Mietverhältnis ausscheiden, erhalten Sie Ihren Finanzierungsbeitrag verringert um die sogenannte Verwohung zurück.

Wie berechnet sich die Höhe der Rückzahlung?

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sieht eine alte und eine neue Regelung vor:

- Alte Regelung bis zum Jahr 2000: Der Finanzierungsbeitrag muss um 2% pro Jahr abgewertet und danach unter bestimmten Bedingungen mit der Inflationsrate aufgewertet werden.
- Neue Regelung nach dem Jahr 2000: Der Finanzierungsbeitrag muss um 1% pro Jahr abgewertet werden – ohne jede weitere Aufwertung.

Die Abschreibung beginnt mit der baubehördlichen Benützungsbewilligung bzw. ab dem erstmaligen Bezug des Hauses, wenn dieser früher erfolgte.

Wann erhalten Sie die Rückzahlung?

Die Bauvereinigung muss Ihnen den Finanzierungsbeitrag abzüglich der Abschreibung innerhalb von 8 Wochen nach Räumung der Wohnung zurückzahlen. Von der nachfolgenden Mietpartei darf die Bauvereinigung jenen Betrag als Finanzierungsbeitrag verlangen, den Sie als ausziehende Partei zurückbekommen haben.

zB

Erwin Erstmietler bezieht seine neue Wohnung am 01.01.2012 und bezahlt einen Finanzierungsbeitrag von € 23.822,-. Am 31.08.2015 zieht er aus. Der Finanzierungsbeitrag wird über die Nutzungsdauer der Wohnung von 44 Monaten abgeschrieben. Die Abschreibung beträgt 1% pro Jahr. Erwin Erstmietler erhält daher € 22.947,73 von der Bauvereinigung zurück.

$$1\% \times 44 : 12 = 3,67\%$$

$$€ 23.822,- \times 0,0367 = € 874,27$$

$$€ 23.822,- - € 874,27 = € 22.947,73$$

Fiona Folgemietlerin zieht am 01.09.2015 in diese Wohnung ein. Sie bezahlt einen Finanzierungsbeitrag von € 22.947,73. Am 31.12.2022 zieht Fiona Folgemietlerin aus. Seit dem Erstbezug der Wohnung im Jahr 2012 sind 132 Monate (11 Jahre) vergangen. Die Abschreibung beträgt 1% pro Jahr von der Gesamtnutzungsdauer der Wohnung, das sind 11%. Fiona Folgemietlerin erhält daher € 21.201,58 zurück.

$$1\% \times 132 : 12 = 11\%$$

$$€ 23.822,- \times 0,11 = € 2.620,42$$

$$€ 23.822,- - € 2.620,42 = € 21.201,58$$

Haben Sie eine Wohnung vor dem Jahr 2000 bezogen, gilt eine Sonderregelung mit 2 Rechenschritten:

- Am 31.12.2000 muss eine Art Zwischenbilanz gezogen werden, unabhängig wie lange das Mietverhältnis weiterbesteht. Am 31.12.2000 wird die Auflösung des Mietverhältnisses angenommen und der Rückzahlungsbetrag errechnet. Das sind 2% Abschreibung pro Jahr plus die Aufwertung durch die Inflationsrate.
- Dieser errechnete Betrag wird danach bis zur tatsächlichen Auflösung des Mietverhältnisses um ein Prozent vermindert.

Die Bauvereinigung zieht von dem so errechneten Rückzahlungsbetrag manchmal auch noch andere Beträge ab, wie zB Mietzinsrückstände oder Schadenersatzforderungen.



Sie sind unsicher, ob der Rückzahlungsbetrag stimmt? Dann lassen Sie ihn bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Gericht überprüfen und die korrekte Höhe feststellen.

In welchen Fällen muss Ihnen die Bauvereinigung den Finanzierungsbeitrag nicht zurückzahlen?

- Wenn Ihr Wohnhaus vor dem 01.01.1955 baubehördlich bewilligt wurde.
- Wenn mehr als 100 Jahre seit der baubehördlichen Benutzungsbewilligung oder dem erstmaligen Bezug des Wohnhauses vergangen sind.

Anspruch auf Investitionsersatz

Wann werden Ihre Investitionen ersetzt?

Wenn Sie während Ihres Mietverhältnisses Ihre Wohnung wesentlich verbessern, haben Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber der Bauvereinigung einen Ersatzanspruch (§ 20 Abs. 5 WGG).

Welche Voraussetzungen müssen Ihre Investitionen am Ende des Mietverhältnisses nach dem WGG erfüllen?

- Sie müssen ersatzfähig sein.
- Sie müssen noch wirksam und nützlich sein.
- Sie dürfen nicht völlig abgewertet sein.

Eine weitere Voraussetzung: Sie müssen den Ersatzanspruch rechtzeitig und formal richtig bei der Bauvereinigung einbringen.

Welche Investitionen gelten als ersatzfähig?

- Das Errichten oder Umgestalten von Wasser, Licht und Gasleitungen sowie Heizungs oder Sanitäreanlagen wie Bad, Dusche oder WC. Dabei darf die Ausstattung technisch nicht veraltet sein und muss der Norm entsprechen. Goldene Armaturen entsprechen zB nicht der Norm.
- Das komplette Erneuern eines schadhaften Fußbodens. Nicht ersatzfähig sind hingegen das Erneuern von nicht schadhaften Böden oder das Ausbessern, Schleifen und Versiegeln von Parkettböden.
- Wesentliche Verbesserungen oder mit öffentlichen Mitteln geförderte Investitionen wie Wärmedämmung, Isolier oder Schallschutzfenster.

Investitionen wie zB Einbauküchen oder Einbauschränke sind nicht ersatzfähig. Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung für nicht ersatzfähige Investitionen sind:

- Das Erneuern eines Gasherdes bzw. der Ersatz von abgenutztem und unbrauchbar gewordenem Inventar (§ 20 Abs 5 WGG).
- Das Aufbringen eines Bodenbelages, wie zB eines Parkettbodens (§ 20 Abs 5 WGG).



Manchmal übernimmt die nachfolgende Mietpartei Investitionen wie eine Einbauküche und leistet Ihnen dafür Ersatz. Klären Sie aber vorher mit der Bauvereinigung, ob Sie mit einer Nachmieterin bzw. einem Nachmieter darüber verhandeln dürfen.

Die nachfolgende Mietpartei muss Ihre Investitionen aber nicht übernehmen. In diesem Fall haben Sie das Recht, die nicht fix mit der Wohnung verbundenen Einrichtungsgegenstände zu entfernen.

Wie machen Sie einen Ersatzanspruch geltend?

Sie müssen Ihren Anspruch auf Investitionsersatz innerhalb bestimmter Fristen und in einer bestimmten Form anzeigen. Halten Sie die Fristen nicht ein, verlieren Sie Ihren Ersatzanspruch.

Die Fristen

- Bei einem einvernehmlichen Ende des Mietverhältnisses: spätestens 14 Tage nach Abschluss der Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses
- Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch Sie als Mieterin bzw. Mieter: spätestens 14 Tage nach Zustellung der Kündigung an die Bauvereinigung
- Bei gerichtlicher Kündigung durch die Bauvereinigung oder Räumungsklage: innerhalb von 2 Monaten ab Rechtskraft der Kündigung oder des Räumungsurteils. Geben Sie die Wohnung früher zurück? Dann spätestens bei der Räumung der Wohnung

Sie müssen unbedingt gleichzeitig auch Rechnungen vorlegen.



Die Anzeige des Ersatzanspruchs muss rechtzeitig, schriftlich und mit der Höhe des gewünschten Betrages bei der Bauvereinigung einlangen. Halten Sie sich unbedingt an die Fristen, sonst verfällt Ihr Anspruch.

Wann haben Sie grundsätzlich keinen Ersatzanspruch?

- Wenn die Bauvereinigung die Zustimmung zur Investition zulässigerweise verweigert hat.
- Wenn die Bauvereinigung der Investition zulässigerweise nur unter der Bedingung zugestimmt hat, dass Sie bei Beendigung des Vertrages den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherstellen.

Was passiert bei formalen oder inhaltlichen Mängeln der Anzeige des Ersatzanspruchs?

Die Bauvereinigung muss Sie auffordern, den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu beseitigen.

Wann ist Ihre Anzeige mangelhaft? Beispielsweise, wenn Sie die Rechnungen für Ihre Investitionen nicht oder nicht vollständig mitgeschickt haben. Oder wenn Sie Ihre Ansprüche nur mündlich bekanntgegeben haben. Oder: Sie haben den konkreten Betrag nicht angegeben, den Sie als Ablöse haben möchten.

Während dieser 14-tägigen Frist bleibt Ihr Ersatzanspruch aufrecht. Beheben Sie den Mangel nicht in dieser Zeit, verfällt Ihr Anspruch.

Wie errechnet sich die Höhe des Ersatzanspruchs?

Die Höhe des Ersatzanspruchs ergibt sich aus der tatsächlichen Investition abzüglich einer jährlichen Abschreibung.

Es gibt unterschiedlich hohe Abschreibungssätze:

- 10% Abschreibung pro Jahr für Investitionen zum Errichten oder Umgestalten von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen und der gänzlichen Fußbodenerneuerung.
- 5% Abschreibung pro Jahr für Aufwendungen zum Zusammenlegen zweier Substandard-Wohnungen oder bei anderen wesentlichen Verbesserungen wie zB dem Einbau von Schall- oder Wärmeschutzfenstern.
- Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt, maximal jedoch 10% Abschreibung pro Jahr. Ein Beispiel: Haben Sie eine Investition mit einem Wohnungsverbesserungskredit mit einer Laufzeit von nur 5 Jahren finanziert, würde die Abschreibung jährlich 20% betragen. Nach 5 Jahren bekämen Sie dann nichts mehr. Das wäre nicht sachgerecht. Daher dürfen Sie die Investition mit jährlich 10% abschreiben.

zB

Günter Gutinformiert hat Anfang Mai 2018 eine neue Etagenheizung installiert. Er hat dafür keine Fördermittel erhalten. Die Kosten betragen € 6.000,- plus 20% Mehrwertsteuer, also insgesamt € 7.200,-.

Günter Gutinformiert kündigt das Mietverhältnis am 15.06.2022 mit einer einmonatigen Kündigungsfrist per 31.07.2022. Noch vor seiner Kündigung, bereits am 10.06., schickt Günter einen eingeschriebenen Brief an die Bauvereinigung. Darin zeigt er seinen Ersatzanspruch für die Kosten der Gasetagenheizung von € 4.320,- an und legt die Rechnungen bei. Günter Gutinformiert hat richtig gerechnet. Er muss für 4 Jahre jeweils 10% Abschreibung abziehen.

$$\begin{aligned} & \text{€ } 7.200,- \times 10\% \times 4 \text{ Jahre} = \text{€ } 2.880,- \\ & \text{€ } 7.200,- - \text{€ } 2.880 = \text{€ } 4.320,- \end{aligned}$$

Was gilt, wenn Sie Investitionen von Ihren Vormieterinnen bzw. Vormietern übernommen und bezahlt haben?

Haben Sie beim Einzug in die Wohnung Investitionen Ihrer Vormietpartei direkt mit ihr verrechnet? Dann steht Ihnen gegenüber der Bauvereinigung unter Umständen auch noch ein Ersatz dieser Aufwendungen zu, wenn Sie selbst später ausziehen. Und zwar in der Höhe der noch verbleibenden Abschreibung.



Lassen Sie sich unbedingt die Originalrechnungen von Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter geben. Nur mit den Rechnungen bekommen Sie den Investitionsersatz.

Wichtig ist auch, dass Sie zwischen dem Investitionsersatz nach § 20 Abs 5 WGG und sonstigen Ablösen für Möbel oder Einbauküchen unterscheiden (siehe „Erlaubte und verbotene Ablösen“).

Für sonstige Ablösen bekommen Sie von der Bauvereinigung keinen Ersatz, wenn Sie ausziehen. Sie müssen das Inventar mitnehmen oder allenfalls mit Nachmieterinnen bzw. Nachmietern verhandeln, ob sie es übernehmen.

zB

Valentin Vermieter zieht am 01.11.2014 in eine gebrauchte Wohnung ein. Im Juni 2015 lässt er eine neue Gasetagenheizung zum Preis von € 8.000,- einbauen. Am 01.05.2019 zieht er aus. Er hat ein Vorschlagsrecht für eine neue Mieterin bzw. einen neuen Mieter. Nina Nachmieterin löst Valentin die Gasetagenheizung, die Einbauküche und einige Möbel zum Preis von € 20.000,- ab. Valentin überlässt ihr alle Originalrechnungen für seine Ausgaben.

Nina Nachmieterin zieht im September 2022 aus.

Sie staunt nicht schlecht, als sie nur € 2.400,- Investitionsersatz für die Gasetagenheizung von der Bauvereinigung zurückbekommt. Alle anderen Gegenstände hat sie Valentin Vermieter abgelöst, jedoch hat sie keinen Anspruch auf Investitionsersatz durch die Bauvereinigung.

$€ 8.000,- \times 10\% \times 7 \text{ Jahre} = € 5.600,-$

$€ 8.000,- - € 5.600 = € 2.400,-$

Andere Wege, um Ihre Investitionen zurückzubekommen

Sie haben keinen Anspruch auf Investitionersatz nach den Bestimmungen des § 20 Abs 5 WGG? Dann kann es sein, dass Sie nach den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches Erfolg haben (§ 1097 ABGB).

6 Monate nach Rückgabe der Wohnung können Sie nach dem ABGB notwendige oder nützliche Aufwendungen zurückfordern.



Im Streitfall müssen Sie Ihre Ansprüche bei Gericht mit einer Klage durchsetzen. Außerstreitverfahren bei Schlichtungsstellen oder bei Gericht sind nicht möglich.

Notwendige Investitionen können Sie schon während der Mietzeit zurückverlangen

Bei sogenannten notwendigen Aufwendungen haben Sie sofort einen Investitionersatzanspruch (§ 1097 ABGB).



Die Bauvereinigung weigert sich, einen Wasserrohrbruch in Ihrer Wohnung zu beheben. Dann können Sie die Reparatur selbst beauftragen und bezahlen. Sie haben sofort Anspruch auf den Ersatz des gesamten Betrages.

Fordern Sie das Geld nicht gleich ein, müssen Sie die Aufwendungen spätestens 6 Monate nach Wohnungsrückgabe bei der Bauvereinigung geltend machen.

Was gilt für nützliche Aufwendungen?

Nützliche Aufwendungen sind Kosten für Verbesserungsarbeiten. Sie können den Ersatz dieser Aufwendungen erst nach Ende Ihres Mietverhältnisses verlangen. Meist ist das jedoch nicht einfach.

Denn die Voraussetzung für den Ersatz von nützlichen Aufwendungen ist, dass sie auch der Bauvereinigung einen subjektiven Nutzen bringen müssen. Zum Beispiel in Form von höheren Mieteinnahmen. Da aber Bauvereinigungen keine höheren Mietzinse für Sonderausstattungen von Vormieterparteien verlangen dürfen, kommt der Ersatz für nützliche Aufwendungen selten vor.

Welchen Aufwandsersatz kann die Bauvereinigung vertraglich ausschließen?

Die Bauvereinigung darf im Mietvertrag mit Ihnen vereinbaren, dass Sie auf einen Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB verzichten.

Das betrifft notwendige Aufwendungen jedoch nicht, wenn die Bauvereinigung ihre Erhaltungspflicht verletzt. In diesem Fall können Sie die notwendigen Reparaturen veranlassen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen einklagen.

Ihr Anspruch auf den Ihnen nach dem WGG zustehenden Aufwandsersatz darf vertraglich nicht ausgeschlossen werden (§ 20 Abs 5 WGG).

Wie kommen Sie im Streitfall zu Ihrem Recht?

Außerstreitverfahren

Bei vielen mietrechtlichen Konflikten handelt es sich um sogenannte Außerstreitverfahren. Es sind keine normalen Zivilprozesse.

Schlichtungsstellen

Sie sind eine Besonderheit von mietrechtlichen Außerstreitverfahren. Mietkonflikte können aber auch bei Gerichten entschieden werden.

Kosten des Verfahrens

Bei der Schlichtungsstelle fallen in der Regel keine Kosten an, ansonsten entscheidet das Gericht, wer die Kosten trägt.

Außerstreitverfahren

Obwohl das Mietrechtsgesetz (MRG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zum Zivilrecht gehören, sind die meisten mietrechtlichen Streitigkeiten eine Besonderheit. Sie werden in keinem normalen Zivilprozess entschieden, sondern im sogenannten Außerstreitverfahren.

Die Unterschiede auf einen Blick

- Sie bringen einen Antrag und keine Klage bei der 1. Instanz ein – also bei einer Schlichtungsstelle bzw. einem Bezirksgericht.
- Die Prozessparteien heißen Antragsteller oder Antragsgegner, nicht Kläger oder Beklagter.
- Die Gerichtsentscheidung heißt Sachbeschluss, nicht wie beim Zivilprozess Urteil.
- Die unterlegene Partei kann das Rechtsmittel des Rekurses bei der 2. Instanz einbringen, in diesem Fall bei einem Landesgericht.
- Gegen den Sachbeschluss der 2. Instanz können Sie bei manchen Streitigkeiten den Revisionsrekurs beim Obersten Gerichtshof einbringen.

Welche Mietkonflikte münden in Außerstreitverfahren?

Angelegenheiten, die im MRG oder WGG geregelt sind. Zum Beispiel:

- Vernachlässigen von Erhaltungs- und Verbesserungspflichten
- Durchsetzen der Änderungsrechte der Mietpartei
- Durchsetzen der Duldungspflichten der Mietpartei
- Feststellen der Höhe des Investitionsersatzes
- Überprüfen des Mietzinses auf gesetzliche Zulässigkeit
- Feststellen des zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrages
- Feststellen der zurückzuzahlenden Kautions
- Durchsetzen der Abrechnungspflichten der Vermieterseite
- Überprüfen der Betriebskosten auf gesetzliche Zulässigkeit
- Feststellen des Betriebskostenschlüssels
- Rückzahlen von verbotenen Ablösen und Entgelten

Im Außerstreitverfahren können Sie selbst einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht einbringen.

Sie brauchen auch keine Anwältin bzw. keinen Anwalt. Sie können sich selbst vertreten oder eine beliebige Person mit Ihrer Vertretung beauftragen – zB eine andere Mietpartei.



Auch wenn Sie im Verfahren selbst auftreten, lassen Sie sich unbedingt vorher von einer Mietorganisation beraten. Die Adressen finden Sie am Ende der Broschüre.

Mietorganisationen dürfen Sie auch vor Gericht vertreten. Sie brauchen dazu nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag zu bezahlen.

Ab der 3. Instanz besteht im Außerstreitverfahren Vertretungszwang. Das bedeutet, dass Sie sich vor dem Obersten Gerichtshof beispielsweise von einer Mietorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt vertreten lassen müssen.

Wann sind Mietkonflikte Gegenstand von sogenannten streitigen Zivilprozessen?

Bei Einwendungen der Mieterseite gegen Kündigungen durch die Vermieterin bzw. den Vermieter und wenn die Streitsache im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt ist. Zum Beispiel:

- Klage auf Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB)
- Räumungsklage der Vermieterin bzw. des Vermieters (§ 1118 ABGB)
- Klage der Vermieterseite auf Schadenersatz wegen Beschädigungen in der Wohnung

Schlichtungsstellen

Eine Besonderheit von außerstreitigen Mietrechtsverfahren: Es gibt in einigen Gemeinden für die meisten Streitigkeiten in Mietrechtssachen Schlichtungsstellen. Ist in einer Gemeinde eine Schlichtungsstelle für Mietrechtssachen eingerichtet, müssen Sie Ihren Antrag zuerst dort und nicht beim Bezirksgericht einbringen.

Wo gibt es Schlichtungsstellen?

- Wien
- Salzburg
- Linz
- Innsbruck
- Klagenfurt
- Graz
- Leoben
- Mürtzuschlag
- St. Pölten
- Stockerau
- Neunkirchen

Sind Sie mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden oder dauert das Verfahren mehr als 3 Monate? Dann dürfen Sie das Bezirksgericht zur Entscheidung anrufen.

Kosten des Verfahrens

In der Regel sind Verfahren vor einer Schlichtungsstelle kostenlos. Ansonsten – also vor allem bei Außerstreitverfahren vor Gericht – müssen die Parteien die Kosten des Verfahrens „nach Billigkeit“ tragen. Das bedeutet, dass das Gericht zum Ende des Verfahrens entscheidet, wer welche Verfahrenskosten bezahlen muss.

Dabei geht es um Gerichtskosten, wie die Kosten des Antrages oder Kosten für Sachverständigengutachten. Aber auch um die Kosten der Rechtsvertretung der gegnerischen Partei.

Das Gericht muss bei der Entscheidung wegen der Kostentragung bestimmte Kriterien berücksichtigen:

- Wie weit sind die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen?
- In welchem Interesse wurde das Verfahren geführt?
- Welchen nicht zweckentsprechenden Verfahrensaufwand hat eine Partei überwiegend durch ihr Verhalten verursacht?
- Wurde eine Partei durch den Kostenersatz an mehrere gegnerische Parteien übermäßig belastet?

Verlieren Sie als Mietpartei das Verfahren, müssen Sie in den meisten Fällen die Gerichtskosten und auch die Vertretungskosten der gegnerischen Partei bezahlen. Zusätzlich zu Ihren eigenen Vertretungskosten.

Kontaktadressen

Schlichtungsstelle I – Stadt Innsbruck

.....
Beratungsstellen und Mieterorganisationen

.....
Gemeinnützige Bauvereinigungen

Schlichtungsstelle I – Stadt Innsbruck

Maria-Theresien-Straße 18, 2. Stock, 6020 Innsbruck
Tel.: +43 512 5360 – 2160

Öffnungszeiten:

Mittwoch 08:00 -12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr

Kontaktaufnahme bis auf weiteres nur telefonisch oder per

E-Mail: post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at

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.

BG Innsbruck: alle geraden Kalenderwochen Dienstag 8:00 – 12:00 Uhr

Beratungsstellen und Mieterorganisationen

Tiroler Rechtsanwaltskammer

Meranerstraße 3/III, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 70 67

E-Mail: office@tiroler-rak.at

Parteienverkehr: Montag – Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Notariatskammer für Tirol und Vorarlberg

Maximilianstraße 3, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/56 41 41

Fax: 0512/56 41 41 – 50

E-Mail: Notariatskammer@nktv.at

Mieterschutzverband Tirol

Müllerstraße 27 / 1. Stock, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 40 35

Fax: 0512/58 40 14

E-Mail: office@msv-tirol.at

Montag – Freitag 09:00 – 12:00 Uhr,

Dienstag 17:00 – 19:00 Uhr

Um Terminvereinbarung wird gebeten.

Mietervereinigung Tirol

Adamgasse 9, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 24 31

Fax: 0512/58 24 31 – 14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Montag – Freitag 10:00 – 12:00 Uhr, Dienstag 17:00 – 19:00 Uhr

Um telefonische Anmeldung wird gebeten.

Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer

Adamgasse 7, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 77 57

Fax: 0512/57 77 57 – 4

E-Mail: info@tvmw.at

Montag – Freitag 09:30 – 12:30 Uhr

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Kampfstraße 20, 1140 Wien

E-Mail: beratung@gdw.at

Telefonische Beratungen für alle Bundesländer jeden Montag,

Mittwoch und Donnerstag von 15:00 – 18:00 Uhr

Montag und Mittwoch unter: 0664/214 91 75

Donnerstag unter: 0664/995 10 149 oder 0664/214 91 75

oder 0660/175 59 42

Verein der Haus- und Wohnungseigentümer Hall i.T. und Umgebung

pA Kroker Tonini Höss & Lajlar Rechtsanwälte

Sillgasse 12/IV. Stock, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 30 74

Fax: 0512/58 30 74 – 18

E-Mail: kontakt@hausverein-hall.at

Österreichischer Haus- & Grundbesitzerbund

Landesverband Tirol

Tel.: 0512/58 43 40

Fax: 0512/58 43 40 – 40

E-Mail: tirol@oehgb.com

sollte postalisch unumgänglich sein: Präsident Dr. Paul Grossmann,
Rechtsanwalt, Heilig-Geist-Straße 8, 6020 Innsbruck

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Nur für AK-Mitglieder!

Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck

Telefon: 0800/22 55 22 – 1717

Montag – Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

E-Mail: info@ak-tirol.com

VKI – Verein für Konsumenteninformation – Landesstelle Tirol

Maximilianstraße 9, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 68 78

Fax: 0512/56 33 22

E-Mail: beratung.tirol@vki.at

Sachverständigenverband für Tirol und Vorarlberg

Purtschellerstraße 6, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/34 65 51

Fax: 0512/34 47 99

E-Mail: office@gerichtssachverstaendige.at

Bürozeiten: Montag – Freitag 09:00 – 11:00 Uhr

Landesvolksanwalt / Landesvolksanwältin von Tirol

Meraner Straße 5, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/508 3052

E-Mail: landesvolksanwaltschaft@tirol.gv.at

BARWO

Verein für Obdachlose

Kapuzinergasse 43, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/58 17 54

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Mittwoch 15:00 – 17:00 Uhr

DELO

Delogierungsprävention Tirol

Kapuzinergasse 43, 6020 Innsbruck

Telefon: 0664/195 43 48

E-Mail: office@delo.tirol

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 09:00 – 12:00 Uhr

Mittwoch 16:00 – 18:00 Uhr

Gemeinnützige Bauvereinigungen

Alpenländische Heimstätte

Gemeinnützige Wohnbau GmbH

Viktor-Dankl-Straße 6, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/57 14 11

E-Mail: tirol@alpenlaendische.at

Montag – Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr sowie 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Friedenswerk Tirol

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Siemensstraße 24a, 6063 Rum

Telefon: 0512/26 11 61 – 0

Fax: 0512/26 11 61 – 901

E-Mail: innsbruck@frieden.at

Neue Heimat Tirol

Gumpstraße 47, 6020 Innsbruck

Telefon: 0512/33 30

E-Mail: kundencenter@nht.co.at

Montag – Donnerstag 08:30 – 12:00 Uhr sowie 14:00 – 16:00 Uhr

Freitag 08:30 – 12:00 Uhr

Bitte um telefonische Terminvereinbarung

OSG

Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz
Telefon: 04852/65 635
E-Mail: buero@osg-lienz.at

GHS

Gemeinnützige Hauptgenossenschaft
des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H.
Ing.-Etzel-Straße 11, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/520 61
Fax: 0512/520 61 – 239
E-Mail: ghs@ghs-wohnbau.com

Studentenhaus

Internationales Studentenhaus, gemeinnützige GmbH
Rechengasse 7, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/501 – 0
Fax: 0512/501 – 905
E-Mail: office@studentenhaus.at
Servicezeiten: Montag – Donnerstag 10:00 – 12:00 Uhr

TIGEWOSI

Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs Ges.m.b.H.
Fürstenweg 27, Postfach 162, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/22 20
Fax: 0512/2220 – 680
E-Mail: office@tigewosi.at

VELDIDENA

Gemeinnützige Wohnungs- und Verwaltungsgenossenschaft
„Veldidena 1902“ in Innsbruck, reg. Gen.m.b.H.
Pechestraße 5, 6020 Innsbruck
Telefon: 0676/88 33 82 20

Volkshheim

“Volkshheim”, Gemeinnützige Verwaltungsvereinigung
reg. Genossenschaft m.b.H.
Roseggerstraße 20, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/53 93 – 0

Landheim

Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Swarovskistraße 30, 6112 Wattens
Telefon: 0512/53 93 – 0

Wattenser

Wattenser gemeinnützige Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H.
Ludwig-Lassl-Straße 15, 6112 Wattens
Telefon: 05224/595
Fax: 05224/595 – 330

Wohnungseigentum

“Wohnungseigentum”,
Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Südtiroler Platz 8, 6020 Innsbruck
Telefon: 0512/53 93 – 111
E-Mail: servicecenter@we-tirol.at
Montag 07:00 – 18:00 Uhr
Dienstag – Donnerstag 08:00 – 17:00 Uhr
Freitag 08:00 – 13:00 Uhr

ÖWB Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5033 Salzburg
Telefon: 0662/206 60
E-Mail: office@salzburg-wohnbau.at

Informationsbroschüren und Merkblätter der AK Tirol können Sie unter der Adresse: <https://www.ak-tirol.com> kostenlos herunterladen bzw. unter der kostenlosen Tel. 0800/22 55 22 – 1717 oder unter wohnen@ak-tirol.com bestellen. Die Broschüren bzw. Merkblätter werden Ihnen kostenlos zugesandt.

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
EPG	Eingetragene PartnerschaftGesetz
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
Gen	Genossenschaft
GesmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HeizKG	Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WG	Wohnungsgemeinschaft
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Wichtige Info

Liebe Leserin, lieber Leser,

bitte bedenken Sie, dass die in dieser Broschüre erklärten Ausführungen lediglich die gesetzlichen Regelungen darstellen und der allgemeinen Information dienen.

Sämtliche Inhalte unserer Druckwerke werden sorgfältig geprüft. Dennoch kann keine Garantie für Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Achten Sie bitte deshalb auf das Erscheinungsdatum dieser Broschüre im Impressum.

Unter Umständen finden Sie zu Ihrer Fragestellung auch weiterreichende Hinweise im Internet: www.ak-tirol.com

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit des Textes haben wir die männliche und/oder weibliche Form einer Bezeichnung gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts. Frauen und Männer sollen sich von den Inhalten gleichermaßen angesprochen fühlen.



Impressum

Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck

Verfasser: AK Wien
Überarbeitet von: Mag. Susanne Preid, AK Tirol

Foto: © Stock Rocks - stock.adobe.com
Stand: Oktober 2022

Arbeiterkammer Tirol**Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck****www.ak-tirol.com****info@ak-tirol.com**

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst**Kitzbühel**, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel**Kufstein**, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein**und Wörgl**, Bahnhofplatz 6, 6300 Wörgl**Landeck**, Malsersstraße 11, 6500 Landeck**Osttirol / Lienz**, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz**Reutte**, Mühler Straße 22, 6600 Reutte**Schwaz**, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz**Telfs**, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

AK Servicenummer:

Tel. 0800/22 55 22**WIR
SIND FÜR
SIE DA!**