

1x1 des Mietens

Wohnen gehört zu einem der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen. Um bösen Überraschung beim Mieten vorzubeugen, soll dieser Artikel einen kleinen Überblick über das Mietrecht geben, damit der Traum von der perfekten Wohnung, nicht zum Alptraum wird. Seien Sie sich aber bewusst, dass der folgende Text die meisten Themen nur grob umreißt. Haben Sie detaillierte Fragen, wenden Sie sich per Mail unter helplinestmk@gmail.com oder froguns@sektionmur.at an uns oder kontaktieren Sie die Mietervereinigung bzw. nutzen Sie den Amtstag bei Gericht. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und hoffe, dass Sie einiges mitnehmen werden.

Bevor wir in medias res gehen, lassen Sie uns zu Beginn ein paar Begrifflichkeiten klären. Für das Mietrecht wichtig, sind neben dem Mietrechtsgesetz (kurz MRG), auch das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (kurz ABGB), das Konsumentenschutzgesetz (kurz KSchG) und das Wohnungseigentumsgesetz (kurz WEG). Was bedeutet Miete überhaupt? Der Begriff umfasst die entgeltliche Überlassung einer Sache zum bloßen Gebrauch. Die Abgrenzung zur Pacht besteht darin, dass bei dieser, neben dem Gebrauch, vor allem die Nutzung im Vordergrund steht. Das Mietrecht greift nicht bei der Pacht. Nun aber genug der Einführung.

Lassen Sie uns gemeinsam den Zyklus eines wohnungssuchenden Menschen vom Blick in die Wohnungsanzeigen, der Wohnungsbesichtigung, dem Einzug und zu guter Letzt dem Auszug einmal durchleben.

Wie finde ich eine passende Wohnung? Viele greifen auf einen Immobilienmakler zurück, damit sie den Markt nicht selbst durchforsten müssen. Aber Achtung! Der Immobilienmakler arbeitet auf Provisionsbasis. Diese beträgt bei Mietverhältnissen, die auf maximal drei Jahre befristet sind eine einfache monatliche Bruttomiete. Wird der Mietvertrag unbefristet oder über mehr als fünf Jahre abgeschlossen, darf höchstens der zweifache Bruttomietzins verlangt werden.

Achten Sie beim Makler auf folgendes:

- Führen Sie am besten die Wohnungsbesichtigung nicht alleine durch. Ein Zeuge kann im Fall der Fälle immer sehr hilfreich sein, den eigenen Standpunkt zu untermauern.
- Nie auf mündliche Zusagen verlassen. Lassen Sie sich alles Besprochene schriftlich geben. Dies dient abermals der Beweissicherung (zB bei der Provisionshöhe)

- Lassen Sie sich nicht unter Zeitdruck setzen. Mit Ihrer Unterschrift erklären Sie sich mit den Vertragsbestimmungen einverstanden.

Ein Tipp: Durchforsten Sie die sozialen Netzwerke. Man findet bei Facebook und Co. unzählige Gruppen, in der sich Wohnungssuchende und potentielle Vermieter suchen und finden. Man kann sich somit im besten Fall den Makler sparen und das Geld vielleicht in Möbel stecken.

Ist die passende Wohnung einmal gefunden, steht die Unterschrift des Mietvertrages an. Hier stellt sich nun die Frage, ob die Wohnung in die Zuständigkeit des Mietrechtsgesetzes fällt. Leider sind die Regelungen sehr kompliziert und oft auch undurchsichtig. Man unterscheidet zwischen der vollen und teilweisen Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes.

Volle Anwendbarkeit liegt vor, bei:

- Mietwohnungen in Gebäuden, die vor dem 1. 7. 1953 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die vor dem 9. 5. 1945 errichtet wurden und mehr als zwei Wohnungen haben
- Wohnungen in gefördert errichteten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

Auf Mietverhältnisse in diesen Wohnungen sind sämtliche Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden. Der Mieter hat den bestmöglichen Schutz.

Teilweise Anwendbarkeit liegt vor, bei:

- Mietgegenständen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Wohnbauförderung neu errichtet wurden
- vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. 5. 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurden
- Mietverhältnisse über nach dem 31. 12. 2001 neu errichtete Dachwohnungen bzw. über erst auszubauende Dachbodenräumlichkeiten.
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der

Abrede vermietet wurden/ werden, dass darin – zum Teil oder zur Gänze – durch den Hauptmieter eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet wird.

- Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden.

Für diese Wohnungen gelten nur einige Regeln des Mietrechtsgesetzes. Die wichtigsten betreffen die Bestimmungen über den Kündigungsschutz, den Abschluss von Zeitmietverträgen sowie das Eintrittsrecht in einen Mietvertrag nach dem Tod des Mieters. Nicht anzuwenden sind hingegen beispielsweise die Regeln über die Höhe des Mietzinses und den Umfang der Betriebskosten. Hier ist ausschlaggebend, was der Vermieter mit dem Mieter vereinbart.

Mietverträge können schriftlich, aber auch mündlich abgeschlossen werden. Wichtig ist, dass geklärt wird, was gemietet wird und wieviel dafür gezahlt werden soll. Natürlich empfiehlt es sich, einen schriftlichen Vertrag abzuschließen, damit man im Streitfall etwas hat, auf das man sich berufen kann. Der „Vorteil“ eines mündlichen Mietvertrages ist, dass dieser zwingend unbefristet ist.

Sind nun alle Klarheiten beseitigt? Keine Sorge, das geht auch vielen Studierenden der Rechtswissenschaft so. Falls Sie sich nicht sicher sind, ob das Mietrechtsgesetz auf Ihre Wohnung anwendbar ist, fragen Sie einfach bei der Mietrechtsvereinigung (Mitgliedschaft erforderlich, aber es lohnt sich) nach oder besuchen Sie den Amtstag (dienstags zwischen 08:00-12:00- Bitte machen Sie vorher einen Termin aus) bei Ihrem zuständigen Gericht. Dort werden Sie genauer beraten und können auch noch weitere Fragen stellen, die Ihnen unter den Nägeln brennen.

Nun gut. Wir haben also geklärt, welche Wohnungen unter das Mietrechtsgesetz fallen. Alle Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, unterliegen dem ABGB oder dem WEG. In Frage kommen zB das Rechtsverhältnis der Leihe oder der so genannten Bitlleihe. Wenn Sie genauere Informationen brauchen, schreiben Sie uns bitte. Machen wir weiter, jetzt geht's ans Einziehen.

Gleich ein wichtiger Tipp zu Beginn. Bevor Sie beginnen die Wohnung einzurichten bzw. bevor Sie den Schlüssel vom Vermieter erhalten, machen Sie unbedingt Fotos und eine Inventarliste der Wohnung in dem Zustand, in der Sie sie vorgefunden haben und legen Sie

diese dem Mietvertrag bei. Dies erleichtert es Ihnen beim Auszug klarzustellen, dass ein etwaiger Mangel schon zum Einzugszeitpunkt vorhanden war.

Verlangt der Vermieter eine Ablöse oder eine Kautionsempfehlung, diese nur gegen Erhalt des Mietvertrages und Übergabe des Schlüssels zu bezahlen.

- Bei Ablösen handelt es sich um Zahlungen, die im Zuge des Mietverhältnisses abgeschlossen werden (zB Ablöse für Möbel, die sich in der Wohnung befinden und die nach dem Auszug in das Eigentum des Vermieters gehen sollen). Ablösen sind nur erlaubt, wenn eine gleichwertige Gegenleistung erbracht wird. Verbotene Ablösen können innerhalb von 10 Jahren zurückgefordert werden.
- Auch Gebührenkosten fallen an. Grundsätzlich sind beide Vertragspartner Gebührensschuldner. In der Praxis verpflichtet sich aber zumeist der Mieter, die Kosten zu übernehmen. Die Gebühr ist vom Vermieter zu berechnen (1% der Summe des dreifachen Jahresbruttomietzinses).
- Achten Sie unbedingt auf sogenannte Mietvertragserrichtungskosten. Für diese gibt es nämlich keine gesetzliche Grundlage. Solche Forderungen sind verboten und ungültig!
- Viele Vermieter verlangen eine Kautionsempfehlung. Diese soll sicherstellen, dass bei Schadenersatzforderungen oder bei Mietrückständen der Vermieter nicht vor Gericht ziehen muss, um zu seinem Geld zu kommen. In welcher Höhe die Kautionsempfehlung verlangt wird, ist Verhandlungssache. Normalerweise beträgt die Kautionsempfehlung drei Bruttomonatsmieten. Die Wohnung muss vom Mieter, also von Ihnen, in dem Zustand zurückgegeben werden, in dem er sie angemietet hat. Die „gewöhnliche Abnutzung“ der Wohnung muss vom Vermieter hingenommen werden. Was das zB beim Thema „Ausmalen“ zur Folge hat, erfahren Sie weiter unten im Text. Spoiler: Grundsätzlich (ein sehr gefährliches Wort bei Juristen) sind Sie nicht mehr verpflichtet die Wohnung bei Mietende neu auszumalen.

Achten Sie darauf wer Ihr Vertragspartner ist. Vor allem Studierende und jüngere Menschen gründen zu Beginn ihrer Eigenständigkeit eine Wohngemeinschaft.

Schließen Sie direkt mit dem Vermieter einen Vertrag, Sind Sie Hauptmieter. Ziehen Sie in eine bestehende WG und unterschreiben einen Vertrag mit dem bereits in der WG lebenden Mieter, handelt es sich um einen Untermietvertrag. Ihr Vertragspartner bei der Untermiete ist nicht der Vermieter. Hauptmieter werden im Mietvertrag erwähnt, wenn bei mehreren Hauptmietern einer der Hauptmieter auszieht, dann muss grundsätzlich der Vertrag geändert werden. Stellen Sie also vorher fest, was für Sie praktikabler ist. Für

Untermietverträge gilt das Mietrechtsgesetz nur in den wenigsten Fällen (zB Kündigungsschutz, Unwirksamkeit gewisser Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachuntermieter). Zumeist wird auf das generellere ABGB zurückgegriffen. ACHTUNG: Die Kündigungsfrist nach ABGB beträgt nur vier Wochen! Am besten regeln Sie die Kündigungsmodalitäten zwischen Haupt- und Untermieter im Untermietvertrag, damit Sie als Hauptmieter nicht auf einmal für die gesamte Miete aufkommen müssen.

Und haben Sie sich in der neuen Wohnung gut eingelebt? Schön. Reden wir nun über die Miete. Nach dem Mietrechtsgesetz setzt sich die Miete zusammen aus:

- Hauptmietzins (Nettomietzins)
- Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (Müllabfuhr, Grundsteuer,.....)
- Anteil für allfällige besondere Aufwendungen. Das sind Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (Aufzug, Waschküche)
- Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
- Mehrwertsteuer in der Höhe von 10 Prozent. Wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden oder der Vermieter auch für die Wärmeversorgung sorgt, ist für diese Leistungen ein Umsatzsteuersatz von 20 Prozent anzuwenden.

Auch Betriebskosten fallen an. Der Vermieter darf dem Mieter folgende Ausgaben berechnen:

- Wasserkosten
- Abwasserkosten
- Rauchfangkehrung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses
- Feuerversicherung
- Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung gegen andere Schäden
- Verwaltungskosten
- Öffentliche Abgaben
- Kosten für Gemeinschaftsanlagen
- Hausbesorgerkosten bzw. Hausbetreuungskosten (die Aufschlüsselung muss auch einmal im Jahr den Mietern zugehen bzw. öffentlich ausgehängt werden).

Grundsätzlich ist die Miete am Monatsersten fällig. Dies kann aber im Mietvertrag geändert werden. Achten Sie also darauf, wann Sie Ihr Gehalt bekommen (1. oder 15. des Monats), damit es zu keinen unnötigen Schwierigkeiten kommt.

Man kann aber auch einen Pauschalmietzins vereinbaren. Dieser wird nicht einzeln aufgeschlüsselt. Dies hat zum Nachteil, dass man die Miete nicht so leicht überprüfen kann, der Vorteil hingegen ist, dass Betriebskostenerhöhungen nicht auf den Mieter abgewälzt werden dürfen.

Für mitvermietete Einrichtungsgegenstände darf der Vermieter ebenfalls einen „angemessenen Betrag“ verlangen. Die Bestimmung trifft zumeist auf Möbel zu, ganz sicher nicht aber auf einen Herd.

Sprechen wir nun über das Thema, welche Sie wahrscheinlich am meisten interessiert. Welche Rechte und Pflichten haben Sie als Mieter.

Der Vermieter ist verpflichtet, das Gebäude in brauchbarem, ortsüblichen Zustand zu erhalten. Die Erhaltungspflicht umfasst:

- die allgemeinen Teile des Hauses: dazu gehören Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, Rauchfänge, Hausbesorgerdienstwohnung
- die Mietgegenstände; diese allerdings nur dann, wenn ein ernster Schaden der Baulichkeit zu befürchten ist (Wasserrohrbruch, Mauerfeuchtigkeit, undichte Gasleitung, lebens- oder feuergefährliche Elektroleitungen) oder wenn ein freigewordener Mietgegenstand vor der Wiedervermietung brauchbar gemacht werden muss
- Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Zentralheizung, Gegensprechanlage, Gemeinschaftswaschküche, -sauna
- Neuerrichtungen oder Änderungen, die durch Verwaltungsvorschriften aufgetragen werden, zB der Anschluss an eine Wasserleitung oder an das Kanalnetz
- Installation von Wärmezählern oder Durchführung von Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude (Wärmeschutzfenster, wärmedämmende Fassade), wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse positiv ist.
- Jegliche ernsthafte Gesundheitsgefährdungen des Mietobjektes unverzüglich abzustellen.

Kommt der Vermieter seinen Pflichten nicht nach, kann jeder Mieter diese durchsetzen. Ein Mangel kann bei der Baupolizei oder beim Bezirksgericht bzw. der Schlichtungsstelle angezeigt werden. Sie können auch eine einstweilige Verfügung erwirken, wenn dringend erforderliche Arbeiten durchgeführt werden müssen (zB herabfallende Dachziegel)

Als Mieter sind Sie auch berechtigt, die Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen zu verändern. Bei unwesentlichen Änderungen, muss der Vermieter nicht informiert werden (zB Ausmalen oder Tapezieren). Bei wesentlichen Veränderungen, ist der Vermieter aber zu verständigen. Meldet er sich innerhalb von zwei Monaten ab Einlangen nicht, gilt die Erlaubnis als erteilt. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, ist zu prüfen, ob er das darf. Nicht verweigern darf der Vermieter die Änderung, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind.

- die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen. Es darf also beispielsweise keine veraltete Heizung geplant sein
- die Veränderung muss üblich und darf nicht außergewöhnlich sein und muss einem wichtigen Interesse des Mieters dienen. Das ist etwa bei der Neuinstallation oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Gasleitungen, Lichtleitungen, Heizungs- oder Sanitäranlagen (Bad, Dusche, WC) der Fall. Aber auch bei Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung, Thermofenster). Weiters auch bei einem Telefonanschluss, sowie bei Radio- und Fernsehantennen, sofern ein Anschluss an eine bestehende Antenne nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Und bei Verbesserungen, die mit Wohnhaussanierungsmitteln gefördert werden
- die einwandfreie Ausführung muss gewährleistet sein
- die Veränderung darf zu keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder anderer Mieter führen. Und sie darf zu keiner Gefahr für Personen oder Sachen und auch zu keiner Schädigung des Hauses etwa durch Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes führen
- der Mieter muss die Kosten der Veränderung oder Verbesserung tragen.

Vergessen Sie nicht, es müssen alle Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen! Liegen sie vor, können Sie die Zustimmung durch Antrag beim Bezirksgericht bzw. der Schlichtungsstelle

erzwingen. Der Vermieter kann seine Zustimmung auch davon abhängig machen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der vorherige Zustand wiederhergestellt werden muss.

Welche Pflichten hat der Mieter? Die wichtigste Pflicht ist natürlich die Zahlung des Mietzinses. Des Weiteren gibt es auch die so genannten Duldungspflichten. Diese regeln, wie der Name schon sagt, welche Eingriffe der Mieter dulden muss. Die bedeutendste Regel ist wohl das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter. Dies ist zu dulden, wenn wichtige Gründe vorliegen. Wichtige Gründe liegen zum Beispiel vor, wenn überprüft werden soll, ob ernste Schäden vorliegen oder wenn der Wärmehähler abgelesen werden muss. Die Begehung ist dem Mieter aber früh genug anzukündigen (Ausnahme bei Gefahr im Verzug). Auch zu dulden ist die Benützung, wenn dies zur Verbesserung eines anderen Mietgegenstandes notwendig ist und dies auch zumutbar ist. Der Mieter hat auch die Neuschaffung von Mietgegenständen, zB durch Aufstockung, zu dulden. Werden aber bestehende

Rechte beschränkt, muss Ersatz geleistet werden. Die Arbeiten sind auf schonende Weise durchzuführen. Entstehen dem Mieter wesentliche Beeinträchtigungen, hat der Mieter Anspruch auf Entschädigung (zB Reinigungskosten) Sowohl der Duldungsanspruch, als auch der Anspruch auf Entschädigung, können beim Bezirksgericht oder bei der Schlichtungsstelle durchgesetzt werden.

Als Mieter sind Sie auch verpflichtet die Wohnung zu warten und instand zu halten, sodass dem Vermieter oder anderen Mieter kein Schaden erwächst (zB gefrierende Wasserleitungen im Winter, gut Lüften, um Schimmelbefall zu vermeiden).

Sie wohnen hoffentlich über die ganze Mietdauer in einer Wohnung, die einwandfrei ist. Da dies aber nicht selbstverständlich ist, haben Sie als Mieter auch die Möglichkeit die Miete herabzusetzen, um den Vermieter unter Druck zu setzen, die Mängelbehebung herbeizuführen. Die Zinsbefreiung tritt selbst dann ein, wenn der Mangel auf kein Verschulden des Vermieters zurückzuführen ist. Absichtliche Beschädigungen des Mieters können aber klarerweise nicht als Grund angeführt werden. Wenn Sie vorhaben die Miete aufgrund von Unzulänglichkeiten zu mindern, empfiehlt es sich, dies dem Vermieter unter Anführung von Gründen schriftlich mitzuteilen.

Sie wohnen hoffentlich glücklich und zufrieden so lange Sie wollen in Ihrer Mietwohnung. Aber wie es nun mal so ist, ändern sich Ihre Bedürfnisse und Sie suchen sich eine neue Wohnung. Kommen wir also zum letzten Punkt unserer gemeinsamen Reise, der Beendigung des Mietverhältnisses.

Die einfachste Lösung, ist eine so genannte Dissolutionsvereinbarung. Dabei handelt es sich schlicht und einfach um eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages. Dies kann ohne Rücksicht auf Dauer des Mietverhältnisses oder etwaigen Kündigungsschutz getroffen werden.

Bei befristeten Mietverträgen endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf. Wollen aber beide Parteien das Mietverhältnis aufrechter erhalten, oder bringt der Vermieter nicht innerhalb von 14 Tagen nach Erreichung des vertraglichen Auszugstermins eine Räumungsklage ein, gilt der Mietvertrag um weitere 3 Jahre verlängert. Wird der Mietvertrag nach weiteren 3 Jahren nicht aufgelöst, folgt daraus, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert wird.

Der Mieter kann den Mietvertrag durch eine Auflösungserklärung einseitig beenden, wenn:

- wenn die Wohnung unbrauchbar übergeben wurde
- wenn die Wohnung während der Mietvertragsdauer ohne Verschulden des Mieters unbrauchbar wurde
- wenn die Wohnung gesundheitsschädlich ist.

Der Mieter muss in diesen Fällen weder einen Kündigungstermin noch eine Kündigungsfrist einhalten.

Will der Vermieter den Mietvertrag kündigen, muss er dies zwingend gerichtlich unter Angabe eines Kündigungsgrundes tun. Ein Kündigungsgrund liegt vor, wenn:

- Nichtbezahlung der Miete. Voraussetzung ist, dass der Mieter trotz Mahnung mindestens 8 Tage im Rückstand ist.
- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstands. Dieser Kündigungsgrund liegt vor, wenn die Wohnung stark vernachlässigt wird, wenn der Mieter durch sein Verhalten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben unmöglich macht oder sehr erschwert. Oder bei größeren strafbaren Handlungen des Mieters gegen Hausbewohner oder den Vermieter.
- Gänzliche Weitergabe des Mietgegenstands.
- Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt (auch bei teilweiser Untervermietung).
- Tod des Mieters und Fehlen eintrittsberechtigter Personen.

- Nichtbenützung der Wohnung.
- Eigenbedarf des Vermieters. Der Vermieter muss die Wohnung dringend für sich selbst oder seine Kinder bzw. Enkel benötigen.
- Ein schriftlich vereinbarter Kündigungsgrund liegt vor. Diese Gründe müssen aber für ihre Wirksamkeit wichtig und bedeutsam sein

Der Vermieter muss die Aufkündigung beim Bezirksgericht einbringen. Das Gericht prüft die Aufkündigung. Erhebt der Mieter innerhalb von 4 Wochen Einwendungen, kommt es zu einer mündlichen Verhandlung.

Der Vermieter kann auch eine Räumungsklage anstrengen, um das Mietverhältnis zu beenden. Gründe dafür sind:

- bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes
- bei einem Mietzinsrückstand von mehr als einem Monat
- bei sogenannter „titelloser Benützung“; das heißt, dass es keinen aufrechten Mietvertrag gibt.

Bei der Räumungsklage findet jedenfalls ein Gerichtsverfahren statt.

Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag nach einem Jahr unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Der Kündigungstermin ist der Monatsletzte. Der Mieter ist somit auf maximal 16 Monate an die Wohnung gebunden. Wird ein Mietvertrag verlängert, so beginnt die Jahresfrist von neuem zu laufen.

Nach Ende des Mietverhältnisses muss die Wohnung in dem Zustand übergeben werden, in dem sie übernommen wurde. Hier kommen nun die Fotos ins Spiel, die Sie zu Beginn des Mietverhältnisses gemacht haben. Kommt es zu Streitigkeiten haben Sie eindeutige Beweise, wie die Wohnung vor Ihrem Einzug ausgesehen hat. Verschlechterungen, die auf gewöhnlicher Abnutzung beruhen, müssen nicht behoben werden. Für übermäßige Abnutzung und Beschädigungen besteht aber verschuldensabhängig die Pflicht Ersatz an den Vermieter leisten. Achten Sie genau auf Ihren Mietvertrag. Fallen Sie nicht unter den (Teil)-Anwendungsbereich des MRG, kann der Mieter zur Herstellung eines besonderen Zustandes vertraglich verpflichtet werden. Somit kann vereinbart werden, dass der Mietgegenstand neu ausgemalt und mit frisch versiegeltem Boden zurückzustellen ist. ABER! In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder in Vertragsformblättern vereinbarte Ausmalpflichten des Mieters

anlässlich der Rückgabe, sind so genannte gröblich benachteiligende Nebenpflichten und somit rechtlich unwirksam.

Wurde die Wohnung ordnungsgemäß übergeben, haben Sie Anrecht auf die volle Kautions. Sind Schäden vorhanden, kann mit der Kautions aufgerechnet werden. Die Frist zur Rückstellung der Kautions beträgt 2 Monate (oder nach einer „angemessenen Zeit“).

Die Koffer sind gepackt, die Schlüssel abgegeben und Sie sind bereit für Ihre neue Wohnung, damit der Wahnsinn erneut beginnen kann. Ich hoffe Sie konnten beim Lesen dieser-zugegebenen eher trockenen- Materie zumindest ein paar Informationen mitnehmen und hatten hoffentlich auch ein bisschen Spaß dabei. Sollten Sie detailliertere Fragen haben, scheuen Sie sich nicht, sich an uns, die Mietervereinigung oder an das Gericht zu wenden, denn genau dafür sind wir da. Haben Sie keine Scheu. Es gibt (fast) keine dummen Fragen und jeder Informationsvorsprung kann Ihnen bares Geld sparen.

Bleiben Sie sportlich

Mfg

Mag. Christian Goldbrunnerⁱ

ⁱ Für diesen Text wurde folgende Literatur verwendet: *Tanczos*, Mietrecht Kompakt² (2012); *Tschamer*, Mietrecht für Mieter (2014)