

Die Salzburgerin
FÜR SALZBURG UND BAYERN

Die Salzburgerin

FÜR SALZBURG UND BAYERN

Seelenleid

**WENN LIEBE
WEH TUT**

Weine 2011

**EIN GROSSER
JAHRGANG**

Experten-Talk

**KRAFTTRAINING -
ABER RICHTIG!**

Mit TV-Beitrag

Diesmal mit
GESUNDHEITS-
guide
+ Veranstaltung
am 23. Nov.

Laetitia Casta

Der wilde Charme der Französin

Foto: T. O'Neil/Paris





Foto: beermedia/Fotolia.com

Paragrafen-Dschungel Mietrecht

Es klingt so einfach und plausibel: Der eine bezahlt den abgemachten Mietzins und benutzt dafür die Wohnung des anderen. Doch kaum wo gibt es so viele Streitigkeiten wie am Gebiet des Wohn- und Mietrechts.



Ein Artikel von Doris Thallinger
Chefredakteurin DIE SALZBURGERIN

Grund dafür, dass Mietrechtsangelegenheiten tagein, tagaus die Gerichte, Juristen und Experten beschäftigen, sind die umfangreichen gesetzlichen Bestimmungen, die vor Ausnahmen, Sonderregelungen und Grauzonen nur so strotzen. Für den Laien schon verwirrend genug, stellt sich auch für die Experten die Situation nicht immer eindeutig und nachvollziehbar dar. Ohne fachkundige Beratung

können sowohl Mieter als auch Vermieter rasch in die eine oder andere Falle tappen. Mit weitreichenden und langfristigen Folgen.

Aus diesem Grund sind sich Interessensvertreter beider Seiten in einem Punkt einig: Nie ohne Beratung! Und zwar muss man sich beraten lassen, BEVOR man einen Vertrag unterschreibt, damit im Nachhinein keine unliebsamen Überraschungen auftauchen.

Welches Gesetz gilt?

Der Mieterschutz hat in Österreich eine rund 100 Jahre alte Tradition. Zeit genug für zahlreiche Änderungen, Novellierungen und neue Gesetze. Heute regelt grundsätzlich das Mietrechtsgesetz (MRG) die Belange der Mieter. Allerdings gilt dieses bei weitem nicht für alle Mieter gleich. Die volle Anwendung fin-

det es nämlich nur für Mietobjekte, die vor dem Stichtag des 30. Juni 1953 errichtet worden sind, also für Altbauwohnungen. Beschlossen wurde dieser Stichtag im Jahr 1981.

Und genau das kritisiert der Mieterschutzverband, vor allem in den westlichen Bundesländern. Laut dem Salzburger Landesobmann Walter Windischbauer sei das Mietrechtsgesetz lediglich für acht bis zehn Prozent der Wohnungen in Salzburg anwendbar. Der Stichtag sei bis heute nie angepasst worden und damit längst nicht mehr zeitgemäß. Gerade ein für den Westen sehr wesentlicher Teil des Mietrechtsgesetzes – nämlich der Preischutz – gilt somit nur für diejenigen Mietobjekte, auf die das Mietrechtsgesetz voll angewendet werden kann, die also vor dem 30. Juni 1953 errichtet worden sind. Die Mieter dieser Objekte sind auch vor übermäßig hohen Mietzinszahlungen bestens geschützt, für den Rest regiert der freie Markt. Und wer sich in jüngster Zeit mit der Preisentwicklung des Salzburger Wohnraums auseinandergesetzt hat, weiß, dass gerade hier die Mietpreise keine Grenzen mehr kennen. Die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten ist immens, das Angebot beschränkt; eine Situation, die die Preise stets nach oben treibt. Eine Situation, hinter der Lukas Wolff, Rechtsanwalt und Vizepräsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, ein politisch herbeigeführtes Problem sieht: „Wir leben in einer Situation der künstlichen Verknappung des Raums, auf dem gebaut werden darf. Durch Entscheidungen der Politik sind 60 Prozent des Stadtgebietes strenger geschützt als viele Naturschutzgebiete. Nämlich so streng, dass sie nicht einmal bebaut werden dürfen. Das ist meiner Ansicht ein künstliches, hausgemachtes Problem. Und dabei rede ich nicht von der Bebauung des Kapuzinerbergs oder der Hellbrunner Allee, sondern von Grundstücken quer durch die Stadt.“ Auch für die Haus- und Grundstückseigentümer sei die Beschränkung des Angebotes nicht begrüßenswert. Ein wesentlicher Mangel an Wohnungen gehe auch immer mit einer Beschränkung der Vermieterrechte einher.

Woran auch immer die überhöhten Wohnungspreise liegen, der Mieterschutz fordert eine Anpassung und Ausweitung des Mietrechtsgesetzes und dessen Anwendungskreises. Nach dem Mietrechtsgesetz richten sich die Mietpreise nach den ortsüblichen Richtwerten und Faktoren, die den Zustand, die Ausstattung oder die Lage des Objektes berücksichtigen. Der aktuelle Richtwert für das Bundesland Salzburg liegt seit heuer bei 7,12 Euro Miete je Quadratmeter. Aktueller Richtwert für Betriebskosten ist 1,94 Euro pro Quadratmeter.

Unliebsame Überraschungen

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) sieht vor, dass der Vermieter alle Lasten und Abgaben trägt, falls dies nicht vertraglich anders vereinbart wurde, was naturgemäß zumeist der Fall ist. Wenn die Betriebskosten, wie üblich und wie auch im MRG verankert, vom Mieter zu begleichen sind, sollte im Ver-

trag klar aufgezählt werden, welche Kosten zu den Betriebskosten gezahlt werden, bzw. sollte auf das MRG verwiesen werden, in dem die Bestandteile der Betriebskosten angeführt sind. Grundsätzlich dürfen die Kosten des Betriebs, nicht aber die Kosten des Erhalts auf den Mieter übertragen werden.

In der Regel werden die Betriebskosten akonto verrechnet, das bedeutet, der Mieter zahlt jedes Monat einen festgelegten Betrag, am Ende des Jahres (bis spätestens 30. Juni des Folgejahres) werden die tatsächlichen Kosten abgerechnet. Der Mieter erhält entweder zu viel Bezahltes retour oder hat eine Nachzahlung zu leisten. Wurden die Betriebskosten im Mietvertrag also zu niedrig angesetzt, währt die Freude über die vermeintlich „günstige“ Wohnung nicht lange.

Der unkündbare Mieter

In unbefristeten Mietverträgen ist der Mieter ausgesprochen gut gegen Kündigung geschützt. Es muss schon ein triftiger Grund vorliegen, damit der Vermieter das Mietverhältnis von seiner Seite beenden kann. Gesetzliche Kündigungsgründe sind zum Beispiel: Nichtzahlung der Miete, erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, gänzliche Untervermietung, aber auch die teilweise Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt, Nichtbenützung einer Wohnung, dringender Eigenbedarf oder ein wichtiger und vergleichbarer Kündigungsgrund, der im Mietvertrag vereinbart wurde. Im Falle eines Hausabrisses oder, wenn der Mieter die Verbesserung einer Substandardwohnung verhindert, kann dem Mieter zwar gekündigt werden, der Vermieter muss ihm allerdings eine entsprechende Ersatzwohnung beschaffen. Aufgrund dieser Bestimmungen ist es aus Sicht der Vermieterschaft nicht verwunderlich, dass heute so gut wie keine unbefristeten Mietverträge mehr im Umlauf sind. Die Untergrenze für eine Befristung beträgt drei Jahre, der Vertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden. Wichtig für den Vermieter: Übersieht er einmal die Frist, verlängert sich der Vertrag um weitere drei Jahre. Übersieht er die Frist ein zweites Mal, geht das Verhältnis automatisch in ein unbefristetes über! „Die ordentliche Befristung gehört zu den wichtigsten Rechten des Vermieters“, ist Carola Schößwender, Geschäftsführerin des Salzburger Haus- und Grundbesitzer-Bundes überzeugt. Denn selbst in schwerwiegenden Fällen wie dem Nicht-Bezahlen der Miete, dauert es, bis der Vermieter seine Wohnung frei bekommt. „Viele Mieter wollen oder können nach einer gewissen Zeit den Mietzins nicht mehr bezahlen. Dann hat der Vermieter im besten Fall ein gutes Verhältnis zum Mieter, man einigt sich einvernehmlich, und die Kautions deckt die ausständige Miete. Ansonsten muss er auf Zahlung und Räumung klagen“, so Schößwender. Und dann dauere es mindestens acht Monate, bis die Wohnung frei werde. Acht Monate, in denen der säumige Mieter in der Wohnung wohnt und nicht bezahlt.



Foto: VFD/Fotolia.com

Dafür habe aber der Vermieter, wenn ihm Recht gegeben wurde, das Vorpfansrecht an allem, das sich in der Wohnung befindet und kann die Zahlungen 30 Jahre lang exekutieren.

Darum prüfe, wer sich (vertraglich) bindet

Das gilt für den Mieter, aber noch viel mehr für den Vermieter. Das erste Treffen gleicht einem Bewerbungsgespräch, bei dem sich jeder von seiner besten Seite zeigt. Sich öfter als einmal zu treffen und sich beim Vorvermieter oder dem Arbeitgeber zu erkundigen, grenzt das Risiko späterer Probleme schon ein. Auch von vornherein klare Vereinbarungen zu treffen und im Vertrag für beide Seiten verständlich zu formulieren, beugt vielen Schwierigkeiten vor. Nur zu oft sind bei Vertragsabschluss beide Seiten nur zu froh, einen Vertragspartner gefunden zu haben, alles erscheint eitel Wonne und dabei wird vieles nicht oder unzureichend besprochen. Die Streitigkeiten beginnen dann am Ende, bei der Rückgabe der Wohnung.

Wer ist wofür verantwortlich?

Oder die Diskussionen ergeben sich, wenn etwas repariert werden muss. Dann nämlich stellt sich als erstes die Frage, wer die Kosten für die Reparaturen aufzubringen hat. Grundsätzlich muss der Vermieter die Wohnung instand halten und dafür sorgen, dass das Mietobjekt dem Mieter im selben Zustand zur Verfügung steht wie bei der Übernahme. Die Gleichung ist simpel: Der Mieter zahlt hundert Prozent Miete, dafür steht ihm die Wohnung in hundertprozentig einwandfreiem Zustand zur Verfügung. Diese Erhaltungspflicht wird jedoch manchmal im Mietvertrag gern auf den Mieter abgewälzt. Dementsprechend viele Streitfälle beschäftigen die Gerichte: eine einheitliche, nachvollziehbare Lösung ist nicht vorhanden. Die normale, zweckmäßige Abnutzung jedenfalls gilt der Mieter mit dem Mietzins

ab. Was natürlich in der Praxis die schwierige Frage aufwirft, was „normal und zweckmäßig“ im Einzelfall beinhaltet.

Dauerbrenner: Wer malt aus?

War es früher in ziemlich jedem Mietvertrag festgelegt und gültig, dass der Mieter vor der Rückgabe die Wohnung auszumalen habe, stellen das die Gerichtsentscheidungen heute in Frage. In der Regel muss das Ausmalen im Vertrag festgehalten werden UND gilt darüber hinaus nur dann, wenn die Malerei über Gebühr beansprucht worden ist. (Zum Beispiel: Malerei in dunklen Farben, übermäßig viele Bohrlöcher und Schäden in der Wand). Diese Schäden sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Dann sollte einer ordnungsgemäßen Wohnungsrückgabe und der verzinnten Rückzahlung der Kautions nichts im Wege stehen.

Nähere und vertiefende Informationen zu den vielen weiteren Aspekten und Teilbereichen des Miet- und Wohnrechts – von der Haustierhaltung, der Untervermietung, der (verbotenen) Ablöse über Umbaumaßnahmen und Investitionen durch den Mieter bis hin zu Duldungspflichten gegenüber dem Vermieter – sind im ABGB in den §§ 1090-1121 und im MRG zu finden. Die Arbeiterkammer hat die Broschüre „Mietrecht für Mieter“ herausgegeben, in der alle notwendigen und nützlichen Informationen zusammen gefasst sind.

» Link-Tipps

Salzburger Haus- und Grundbesitzer-Bund:

www.shgb.at

Salzburger Mieterschutz

www.mieterschutzverband.at

Arbeiterkammer Salzburg

www.ak-salzburg.at