

ABSCHLUSS EINES MIETVERHÄLTNISSSES

I. Abschluss eines Mietvertrags

1. Zustandekommen eines Mietvertrags

Ein Mietvertrag kommt grundsätzlich durch die Einigung der Parteien über Mietgegenstand (= Wohnung, Geschäftslokal usw.) und Mietzins zustande.

- ! Der Abschluss eines Mietvertrags ist an keine Form gebunden. So kann ein Vertrag schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten abgeschlossen werden. (Bestimmte Abmachungen müssen jedoch schriftlich festgehalten werden, siehe dazu unten).

Beispiel:

Ein schlüssiger Mietvertrag liegt dann vor, wenn der Vermieter die Benutzung des Mietgegenstands duldet und den Mietzins vorbehaltlos entgegennimmt.

Die wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen über das Mietrecht finden sich im **Mietrechtsgesetz** (MRG) und im **Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch** (ABGB). Es ist von großer praktischer Bedeutung, ob ein Mietverhältnis unter das MRG oder das ABGB fällt, denn viele Mieterschutzbestimmungen betreffen nur Mietverträge, die unter das Mietrechtsgesetz fallen.

→ Zum Geltungsbereich des MRG und des ABGB siehe Kapitel I/5.

2. Formerfordernisse

In bestimmten Fällen sieht das Mietrechtsgesetz vor, dass zum Schutz des Mieters einzelne Vertragsbestimmungen in **Schriftform** festgehalten werden müssen. Falls Vermieter und Mieter sich auf eine oder mehrere der folgenden Abmachungen einigen, dann muss dies auch schriftlich – andernfalls sind sie ungültig – festgelegt werden.

Nutzung des Mietgegenstands als Zweitwohnung

Soll ein höchstens halbjähriger Mietvertrag über eine Zweitwohnung abgeschlossen werden (ein solcher Mietvertrag unterliegt nicht dem Mietrechtsgesetz – siehe Kapitel I/5), muss dieser Zweck – nämlich Nutzung des Mietgegenstands als Zweitwohnung wegen eines durch **Erwerbstätigkeit** verursachten vorübergehenden Ortswechsels, schriftlich vereinbart werden.

Im Unterschied dazu bedarf es bei Zweitwohnungen (darunter sind solche zu verstehen, die Erholungszwecken dienen), die unabhängig von der vereinbarten Dauer ebenfalls nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen, keiner schriftlichen Fixierung des Erholungszwecks.

Befristung von Mietverhältnissen

Jede Befristung von Mietverhältnissen (= befristeter Mietvertrag, siehe Kapitel I/6) muss schriftlich erfolgen. Eine mündlich vereinbarte Befristung eines Mietvertrags kann nicht durchgesetzt werden, ist daher wirkungslos.

Lagezuschlag

Will der Vermieter einen Lagezuschlag zum Richtwert (siehe Kapitel V/5) verlangen, hat er die dafür maßgeblichen Umstände dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags schriftlich mitzuteilen.

Zeitlich befristete Anhebung des Mietzinses

Die mit dem Vormieter vereinbarte, zeitlich befristete Anhebung des Mietzinses bleibt auch gegenüber einem späteren Mieter wirksam, wenn diesem späteren Mieter bei Abschluss des Mietvertrags das Ausmaß und der Zeitraum der Erhöhung schriftlich bekannt gegeben wurden.

Vereinbarung von zusätzlichen Kündigungsgründen

Das Mietrechtsgesetz sieht Kündigungsschutz in Form genau festgelegter Kündigungsgründe vor. Eine Kündigung außerhalb dieser gesetzlich festgelegten Kündigungsgründe durch den Vermieter ist nicht möglich, außer es werden bei Vertragsabschluss weitere Kündigungsgründe zwischen Mieter und Vermieter vereinbart. Eine solche vertragliche Vereinbarung von zusätzlichen Kündigungsgründen ist nur zulässig, wenn sie schriftlich festgelegt wurde.

→ **Zu den Kündigungsgründen siehe Kapitel VIII/3.**

Nachträgliche Vereinbarungen über den Mietzins

Bestimmte nachträgliche Vereinbarungen über den Mietzins bedürfen ebenfalls der Schriftform, nämlich

- die Vereinbarung über die Erhöhung des Hauptmietzinses, die bei unbefristeten Mietverträgen frühestens ein Jahr nach Übergabe des Mietgegenstands erfolgen kann, sowie
- die Vereinbarung über eine zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten.

Einigung der Mehrheit der Mieter über „nützliche Verbesserungen“ des Hauses

„Nützliche Verbesserungen“ durch bautechnische Maßnahmen sind vom Vermieter zu finanzieren, soweit die Kosten aus den Mietzinsreserven, dem laufenden Hauptmietzins und noch nicht verwendeten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gedeckt werden können.

→ **Siehe Kapitel IV/5.**

Können die Verbesserungsarbeiten auf diese Weise nicht ausreichend finanziert werden, sind sie vom Vermieter nur dann durchzuführen, wenn eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und der Mehrheit der Mieter über die Finanzierung des Fehlbetrags vorliegt. Eine solche Vereinbarung muss schriftlich festgehalten werden, sonst ist sie wirkungslos.

Ein wichtiger, oft unterschätzter Fall ist, dass es durch bestimmte Handlungen oder Unterlassungen auch zu einer **schlüssigen Abänderung des Mietvertrags** kommen kann, nämlich durch

- den stillschweigenden Verzicht auf die Geltendmachung bestimmter Kündigungsgründe;

Beispiel:

Ein Vermieter besitzt nachweislich Kenntnis davon, dass ein Hauptmieter seine Wohnung zur Gänze untervermietet, was einen Kündigungsgrund darstellt. Nachdem der Vermieter längere Zeit nichts dagegen unternommen hat, kann er den Hauptmieter aus diesem Grund später nicht mehr kündigen.

I. Abschluss eines Mietvertrags

- zulässige Zinsvorauszahlungen, die in der Rechtsprechung häufig als Vereinbarung eines Kündigungsverzichts für die Periode, für welche der Zins vorausgezahlt wurde, interpretiert werden.

Durch die stillschweigende Entgegennahme des Mietzinses nach Ablauf des Mietvertrags kann es auch zu einer **stillschweigenden Erneuerung des Mietvertrags** kommen. In diesem Fall empfiehlt es sich, dem Mieter schriftlich mitzuteilen, dass der von ihm bezahlte Betrag als Benützungsentgelt entgegengenommen wird, ohne dass es dadurch zum Abschluss eines Mietvertrags kommt.

Von praktischer Bedeutung ist auch das **Verfügungsrecht des Vermieters** über den Mietgegenstand. Es sind verschiedene Varianten denkbar:

- Hat der Vermieter überhaupt kein Verfügungsrecht über den Mietgegenstand, kommt dennoch ein wirksamer Vertrag zustande. Der Mieter hat einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung des Vertrags.
- Ist der Vermieter Mitglied einer Miteigentümergeinschaft, ist die jeweilige Gebrauchsordnung unter den Miteigentümern dafür entscheidend, ob ein Mietgegenstand vermietet werden darf. Erlaubt die Gebrauchsordnung die Vermietung, ist die Vermietung zu ortsüblichen Bedingungen eine Angelegenheit der „ordentlichen Verwaltung“, zu welcher der Verwalter bzw. die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt ist.
- Hat der Vermieter das Verfügungsrecht über den Mietgegenstand, ist danach zu beurteilen, ob Haupt- oder Untermiete vorliegt (siehe Kapitel I/4).

Der Abschluss von Mietverträgen liegt im Rahmen einer Hausverwaltungsvollmacht. Bestehen zwischen Vermieter und Hausverwaltung etwaige Einschränkungen der Hausverwaltungsvollmacht, so sind diese dem Mieter gegenüber unwirksam, sofern sie ihm nicht zur Kenntnis gebracht worden sind.

Beispiel:

Schließt eine Hausverwaltung einen Mietvertrag ab, obwohl sie dazu die Einwilligung des Vermieters einholen hätte müssen, ist dieser Mietvertrag dennoch gültig. Bei Nichterfüllung des Vertrags steht dem Mieter Schadensersatz zu.

In den einzelnen Bundesländern bedarf der Abschluss eines Mietvertrags unter verschiedenen Voraussetzungen einer **grundverkehrsbehördlichen Genehmigung** (etwa bei Abschluss mit Nicht-EU-Bürgern), oder der Abgabe bestimmter in den Grundverkehrsgesetzen genannter **Erklärungen** (etwa dass kein Zweitwohnsitz begründet wird). Zu den Details siehe die Grundverkehrsgesetze der einzelnen Bundesländer. Dies bedeutet, dass etwa bis zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Mietvertrag „aufschiebend bedingt“ genehmigt ist. Wird die Genehmigung versagt, ist ein Mietvertrag nie zustande gekommen. Vor Genehmigung des Mietvertrags haben die Partner jedoch wechselseitige Rechte und Pflichten. So müssen sie die endgültige Entwicklung abwarten, keine der Vertragsparteien kann sich vorher einseitig lösen. Die Vertragsparteien haben weiters die Pflicht daran mitzuwirken, dass die Bedingung eintritt, und alles zu vermeiden, was zur Unmöglichkeit führen kann.

3. Mietvertragsarten

Bei Abschluss des Mietvertrags ist zu bedenken, welche Art von Mietvertrag eigentlich abgeschlossen werden soll und kann. Dazu ist als Vorfrage zu klären, welchen gesetzlichen Bestimmungen der ins Auge gefasste Mietgegenstand (= Wohnung, Geschäftslokal usw.) unterliegt: ganz oder teilweise dem Mietrechtsgesetz (MRG) oder nur dem Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Die Klärung dieser Frage ist deshalb wichtig, weil sich daran **unterschiedliche Rechtsfolgen** knüpfen. So sind die Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters zwingend, die Bestimmungen des ABGB können vertraglich (auch zu Lasten des Mieters) abgeändert werden.

Im Geltungsbereich des ABGB können Mietverträge frei nach Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter geschlossen werden. Der Großteil der Mieterschutzbestimmungen des MRG gilt nur für jene Mietverträge, die dem MRG unterliegen. In manchen Fällen sind auch Bestimmungen des Konsumentenschutzes zu beachten.

→ **Zum Geltungsbereich des MRG und ABGB siehe Kapitel I/5.**

Die möglichen Mietvertragsarten für **Mietgegenstände, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen**, sind:

- unbefristeter Hauptmietvertrag,
- befristeter Hauptmietvertrag,
- unbefristeter Untermietvertrag,
- befristeter Untermietvertrag.

I. Abschluss eines Mietvertrags

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist der „Standardfall“, von dem der Gesetzgeber ausgeht, nach wie vor der **unbefristete Hauptmietvertrag** (obwohl in der Praxis vielfach befristete Mietverträge abgeschlossen werden). Dies soll dem Mieterschutz dienen. In logischer Folge ist die Systematik des Mietrechtsgesetzes auf den unbefristeten Hauptmietvertrag ausgelegt.

Für **befristete Hauptmietverträge** im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bestehen – insbesondere für Wohnungsmietverträge – strenge Sonderregelungen, etwa bei Abschluss eines befristeten Vertrags oder bei der Vorgangsweise nach dessen Ablauf.

- ! Sollten diese Sonderbestimmungen vom Vermieter nicht eingehalten werden, verwandeln sich die befristeten Hauptmietverträge in unbefristete. Der Mieter kann dann nur noch gekündigt werden, wenn ein Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG vorliegt.

→ **Zur Kündigung siehe Kapitel VIII/3.**

→ **Bezüglich befristeter Mietverträge siehe Kapitel I/6.**

Auch für **Geschäftsräumlichkeiten** bestehen im MRG einige Sonderregelungen, so hinsichtlich

- der zulässigen Höhe des Mietzinses und
- Verpachtung oder Veräußerung des in den Geschäftsräumlichkeiten untergebrachten Unternehmens oder
- bei einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft, die Hauptmieter der Geschäftsräumlichkeit ist.

→ **Bezüglich Geschäftsräumlichkeiten siehe Kapitel III.**

4. Haupt- und Untermiete

Weiters von großer praktischer Bedeutung ist die **Abgrenzung** zwischen Hauptmiete und Untermiete (§ 2 Abs. 1–2 MRG). Die Frage, ob Haupt- oder Untermiete vorliegt, ist für bestimmte Rechtsfolgen von entscheidender Bedeutung, nämlich für

- die zulässige Höhe des Mietzinses und
- die Möglichkeiten der Befristung des Mietvertrags.

Hauptmieter haben auch einen etwas besseren **Mieterschutz** als Untermieter. Deshalb wird auch immer wieder versucht, mit Mietern, mit denen ei-

5. Bei welchen Mietgegenständen greift das Mietrechtsgesetz?

gentlich ein Hauptmietvertrag abgeschlossen werden müsste, einen „Untermietvertrag“ abzuschließen.

→ „Scheinuntermiete“ siehe Kapitel II/1.

Hauptmietvertrag

Ein Hauptmietvertrag *must* gemäß Mietrechtsgesetz dann abgeschlossen werden, wenn als Vermieter eine der folgenden Personen auftritt:

- der **Eigentümer** des Hauses bzw. sein Vertreter (Hausverwalter),
- der dingliche oder obligatorisch berechtigte **Fruchtnießer** der Liegenschaft,
- der **Mieter oder Pächter** eines ganzen Hauses,
- der **Wohnungseigentümer** des Mietgegenstands,
- der **Wohnungseigentumsbewerber**.

Im zuletzt genannten Fall entsteht zunächst ein Hauptmietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft, auf der sich der Mietgegenstand befindet. Mit Eintragung des Wohnungseigentumsbewerbers in das Grundbuch, der damit Wohnungseigentümer wird, tritt der Wohnungseigentümer in die Vermieterposition ein.

Untermietvertrag

Ein Untermietvertrag liegt nur dann vor, wenn keine der angeführten Personen als Vermieter auftritt. Untermiete liegt also in erster Linie dann vor, wenn der Hauptmieter Vermieter ist.

→ **Bezüglich Untermiete siehe Kapitel II/1–2.**

5. Bei welchen Mietgegenständen greift das Mietrechtsgesetz?

Ob ein Mietgegenstand dem Mietrechtsgesetz unterliegt, hängt vom jeweiligen **Mietgegenstand** (= Wohnung, Geschäftslokal usw.) ab. Mietgegenstände unterliegen dem Mietrechtsgesetz entweder zur Gänze, teilweise oder gar nicht.

Falls ein Mietgegenstand dem Mietrechtsgesetz nicht oder nur teilweise unterliegt, kommen die Bestimmungen des „Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches“ (ABGB) zur Anwendung.

Dies ist deshalb von Bedeutung, da im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes **zwingende Bestimmungen zugunsten des Mieters** bestehen. Ist das ABGB anwendbar, gilt Vertragsfreiheit, d. h. Mieter und Vermieter kön-

I. Abschluss eines Mietvertrags

nen im Rahmen der Schranken des ABGB (z. B.: Sittenwidrigkeit, Wucher etc.) freie Vereinbarungen treffen.

So prüfen Sie, ob auf Ihren Mietgegenstand das MRG (ganz oder teilweise) anwendbar ist:

Schritt 1: Ist Bestandrecht überhaupt anwendbar?

Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob die Nutzung eines Mietgegenstands überhaupt aufgrund einer bestandrechtlichen Vereinbarung erfolgt.

Bestandrecht ist der Überbegriff für Miete und Pacht.

Die Nutzung könnte auch auf zahlreichen anderen Rechtsgrundlagen erfolgen. Ist dies der Fall, greift das MRG nicht.

Mögliche andere Rechtsgrundlagen können sein:

- Wohnrecht (nur Wohnen),
- Fruchtgenussrecht an der Wohnung (Wohnen und Vermieten),
- Benützungsregelung zwischen Miteigentümern,
- Leihe,
- Prekarium (auf jederzeitigen Widerruf),
- familienrechtliches Wohnverhältnis etc.

Schritt 2: Liegt Miete oder Pacht (v. a. Unternehmenspacht) vor?

Liegt (Unternehmens-)Pacht vor, greift das MRG nicht. Wichtige Kriterien für das Vorliegen von Unternehmenspacht sind:

- „Lebendes“ Unternehmen samt Räumen und Betriebsmitteln (Einrichtung und Warenlager), Kundenstock und Gewerbeberechtigung,
- Vereinbarung einer Betriebspflicht,
- Unternehmenspacht kann etwa bei Mietgegenständen in Einkaufszentren, Bahnhöfen etc. vorliegen.

Schritt 3: Falls Miete, liegt ein Anwendungsbereich des MRG vor?

Regelung in § 1 MRG:

- Das MRG gilt grundsätzlich nur bei der **Miete von Räumen** (Loggia gilt als Raum), nicht aber für die Miete von Flächen,
 - Ausnahme 1: mitgemietete Fläche (diese teilt immer das Schicksal der Hauptsache),

5. Bei welchen Mietgegenständen greift das Mietrechtsgesetz?

- Ausnahme 2: Miete einer Liegenschaft samt Gebäude (wenn auf dieses das MRG anwendbar ist),
- Ausnahme 3: Flächenmiete zur Errichtung eines Superädifikats (wenn auf dieses das MRG anwendbar ist).
- MRG gilt nur bei Raummiete zu **Wohn- oder Geschäftszwecken**,
- daher nicht bei „neutralen Objekten“, wie Bastelraum, Proberaum etc.

Sind diese Kriterien (Raummiete zu Wohn- oder Geschäftszwecken) erfüllt, legt § 1 MRG fest, für welche Mietgegenstände das MRG

- anwendbar ist,
- nicht anwendbar ist (Voll-Ausnahmen vom MRG),
- teilweise anwendbar ist (Teil-Ausnahmen vom MRG).

Das Mietrechtsgesetz gilt für:

- Wohnungen,
- einzelne Wohnungsteile,
- Geschäftsräumlichkeiten aller Art, wie insbesondere
 - Geschäftsräume,
 - Magazine,
 - Werkstätten,
 - Arbeitsräume,
 - Amts- oder Kanzleiräume;
- mitgemietete Haus- oder Grundflächen, wie insbesondere
 - Hausgärten,
 - Abstell-, Lade- oder Parkflächen;
- genossenschaftliche Nutzungsverträge über Wohnungen, einzelne Wohnungsteile, Geschäftsräumlichkeiten oder mitgemietete Haus- oder Grundflächen.

Das Mietrechtsgesetz gilt nicht für folgende Mietgegenstände (Voll-Ausnahmen vom MRG):

- Gewerbe: Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs- Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens vermietet werden;
- Heime: Mietgegenstände, die im Rahmen eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden;

I. Abschluss eines Mietvertrags

- betreutes Wohnen: Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden;
- „Dienstwohnung“: Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden;
- Halbjahresvertrag: Mietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit auf höchstens ein halbes Jahr befristet;
- Halbjahresvertrag: auf höchstens ein halbes Jahr befristeter Mietvertrag über eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B, wenn der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet;
- Ferienwohnung: Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden;
- Zwei-Objekt-Gebäude: Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

Das MRG gilt für folgende Mietgegenstände nur teilweise (Teilausnahmen vom MRG):

- Nicht geförderte Neubauten: Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind;
- Dachbodenausbauten oder Aufbauten: Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde;
- Zubau: Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind;
- Wohnungseigentum: Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist;