

Das **Mietrecht** kommt **zur Gänze (also zur Vollanwendung)** zur Anwendung, wenn folgende Punkte auf das Wohnobjekt zutreffen:

- Gebäude, die vor dem Juli 1953 errichtet wurden
- Eigentumswohnungen, die vor dem 09.05.1945 errichtet wurden
- geförderte Wohnhäuser

Das **Mietrecht** kommt nur **zum Teil zur Anwendung bzw. Teilanwendung** wenn folgende Punkte auf das Wohnobjekt zutreffen:

- Dachbodenausbauten ab 2002
- Zubauten ab 10/2006
- freifinanzierte Gebäude, die ab Juli 1953 errichtet wurden
- Eigentumswohnungen, die nach dem 08.05.1945 errichtet wurden

Für die meisten Rechtsvorschriften sind Genossenschaftswohnungen wie Vollanwendung MRG zu behandeln. Es gibt allerdings eine Abweichung bei der Mietzinsgestaltung.

a) Kündigungsschutz (gilt bei **Voll- und Teilanwendung**):

a. **Unbefristete Mietverträge**

- i. ... können vom Vermieter nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes laut MRG gekündigt werden.
- ii. Die Kündigung muss gerichtlich erfolgen.
- iii. Vereinbarter **Kündungsverzicht (auch über mehrere Jahre) der Mieter*innen** bei unbefristeten Verträgen ist nach neuesten Entscheidungen des OGH gültig

b. **Befristete Mietverträge**

- i. ... müssen **auf mindestens 3 Jahre** abgeschlossen werden, das gilt auch für Verlängerungen.
- ii. Die Befristung muss **schriftlich vereinbart** werden.
- iii. Kürzere Befristungen sind ungültig und haben ein unbefristetes Mietverhältnis zur Folge.
- iv. ... **enden mit Zeitablauf** und können vom Vermieter nur aus Gründen laut MRG vorzeitig aufgelöst werden
 1. Die **Kündigung von Vermieter*innenseite** muss **gerichtlich** erfolgen.
- v. ... können **vom Mieter** nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden
 1. Die **Kündigung von Mieter*innenseite** kann **gerichtlich oder schriftlich** erfolgen.
- vi. Wird der **Zeitablauf übersehen** und die Mieter*innen verbleiben in der Wohnung, **verlängert sich** das Mietverhältnis **um weitere 3 Jahre**.
- vii. Wird auch **der nächste Zeitablauf übersehen** und die Vermieter*innen verbleiben in der Wohnung oder es wird keine schriftliche Verlängerung vereinbart, **wandelt sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes**.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© *zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand Oktober 2020*
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at

b) Kündigung durch Vermieter*innen (gilt bei Voll- und Teilanwendung):

- Die Kündigung, sowohl bei unbefristeten als auch bei befristeten Mietverträgen **muss gerichtlich erfolgen**. Die **Kündigungsfrist** beläuft sich auf **ein Monat, beginnend zum Monatsletzten**, sofern nichts anderes vereinbart wurde (nur zu Gunsten des Mieters möglich) → die Angabe eines Grundes laut MRG ist zwingend notwendig.
- Das Gericht bewilligt die Kündigung nach einer **formalen** Prüfung und sendet diese samt Rechtsbelehrung dem Mieter zu.
- **Mieter*in** kann innerhalb einer Frist **von 4 Wochen Einwendungen** erheben.
 - Erhebt der/die Mieter*in **keine Einwendungen** wird die Kündigung **rechtskräftig und stellt einen Exekutionstitel dar**
 - Erhebt der/die Mieter*in **Einwendungen** wird ein **Termin** ausgeschrieben, an welchem die Kündigung auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft wird (**Tagsatzung**).
- Bei **rechtskräftiger Kündigung** kann von **Vermieter*innen** die **Exekution beantragt werden**, sofern der Mieter nicht auszieht.

Kündigt der/die Vermieter*in außergerichtlich und wird dies von Mieter*innen bestätigt, dann stellt dies eine einvernehmliche Beendigung des Mietvertrages dar und kann von Vermieter*innen gerichtlich durchgesetzt werden!

c) Räumungsklage nach § 1118 ABGB (gilt bei Voll- und Teilanwendung):

- Kann bei **Mietzinsrückstand** und/ oder
- **erheblich nachteiligem Gebrauch** (zB Verwahrlosung) eingebracht werden.
- Es wird **in jedem Fall** ein Termin vom Gericht ausgeschrieben (**Tagsatzung**).
 - **Erscheint der/die Mieter*in nicht**, wird ein **Versäumungsurteil (= Schuldspruch)** gefällt
 - **Erscheint der/die Mieter*in**, wird eine **Verhandlung** abgehalten, die mit einem Vergleich oder einem Urteil enden kann.
 - Ein **Vergleich** wird in der Regel **sofort rechtskräftig** und stellt einen **Exekutionstitel** dar.
 - Wird ein **Urteil** gefällt, dann **kann** gegen dieses **Berufung eingebracht werden**.
 - Wird das **Urteil** in der Verhandlung **mündlich verkündet**, dann muss die **Berufung** entweder **mündlich sofort** oder **schriftlich binnen 14 Tagen ab Zustellung** des Verhandlungsprotokolls angemeldet werden.
 - Ergeht das **Urteil schriftlich**, dann muss die **Berufung binnen 4 Wochen nach Zustellung** des Urteils erhoben werden.
 - Wird gegen das **Urteil nicht berufen**, dann wird dieses **rechtskräftig** und stellt einen **Exekutionstitel** dar.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© *zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand Oktober 2020*
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at

d) Klage wegen Zeitablauf (gilt bei Voll- und Teilanwendung):

- Bei befristeten Verträgen ist der Ablauf gerichtlich durchzusetzen, wenn nicht verlängert werden soll und die Mieter*Innen unrechtmäßig in der Whg verbleiben.
- Diese Klage muss binnen 14 Tagen nach Ablauf des Vertrages bei Gericht eingebracht werden → Wird diese Frist versäumt, dann verlängert sich der Mietvertrag (siehe oben).
- Das weitere Prozedere entspricht dem der Räumungsklage.

Jede neue Eingabe bei Gericht verursacht Kosten – es ist daher bei jedem Verfahrensstand sinnvoll, einen Vergleich mit den Vermieter*innen oder dessen Vertretung anzustreben.

e) Mietzinsobergrenzen (gilt nur bei Vollenwendung des MRG):

- Der Vermieter hat die Vorschriften des MRG hinsichtlich Mietzins und Betriebskosten (vollumfänglich im MRG aufgezählt) einzuhalten.
- Eine Überprüfung des Mietzinses bei der Schlichtungsstelle oder dem Gericht (im Außerstreitverfahren) ist möglich. Fristen beachten!

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand Oktober 2020
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at