

IMMOBILIENRECHT

Wann sich die Miete ändern darf

Zinserhöhungen. Nur in den seltensten Fällen kann der Vermieter die Miete nach Belieben anheben. Obergrenzen gibt es aufgrund von Wertsicherungsklauseln oder gesetzlichen Vorgaben.

Wohnen wird immer teurer. Seit Jahren steigen die Mieten in den meisten Regionen Österreichs unaufhörlich. Wer glaubt, dass die Vermieter dabei jedoch uneingeschränkt agieren können, der irrt. Eine freie Mietzinsvereinbarung ist dann möglich, wenn der Mietgegenstand vom Mietrechtsgesetz ausgenommen ist. Das ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Dienst-, Werks- und Naturalwohnungen sowie bei maximal auf sechs Monate befristet vermieteten Zweit-, aber auch bei Ferienwohnungen der Fall. „In diesem Fall sind Mieter und Vermieter bei der Festlegung des Mietzinses frei“, sagt Roman Ressler vom Zentralverband Haus und Eigentum. Und können somit beispielsweise auch vereinbaren, dass die Miete jedes Jahr um einen bestimmten Prozentsatz angehoben wird.

„In diesen Fällen gelten Wucher, Sittenwidrigkeit oder laesio enormis als Obergrenze für Mietzins erhöhungen“, sagt Valentina Philadelphia-Steiner, Immobilienanwältin bei BKP Rechtsanwältinnen. Gilt das Mietrechtsgesetz nur teilweise, kann die Wertsicherung ebenfalls frei vereinbart werden. „In fast jedem Mietvertrag ist eine sogenannte Wertsicherungsklausel enthalten“, sagt AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka. Als Grundlage der Wertsicherung des Hauptmietzinses wird in der Regel die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) angenommen. Meist wird dabei vereinbart, dass der Hauptmietzins nur dann erhöht wird, wenn der VPI seit dem Abschluss des Mietvertrages oder der letzten Erhöhung um mehr als fünf beziehungsweise zehn Prozent steigt. Außerhalb des MRG kann die Erhöhung auch rückwirkend, nämlich bis zu drei Jahre, verlangt werden.

Gesetzliche Wertsicherung

Anders sieht es bei Mietverhältnissen aus, die zur Gänze unter das Mietrechtsgesetz fallen: Sowohl Richtwert-, als auch Kategoriemieten unterliegen nämlich der (gesetzlichen) Wertsicherung. „Bei Kategoriemieten, die für vor März 1994 geschlossene Mietverträge relevant sind, gilt die Wertsicherung aber erst dann, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Anpassung um mehr als fünf Prozent gestiegen ist“, sagt Ressler. Bei Richtwertmieten, die je nach Bundesländern verschieden sind, erfolgt die Wertsicherung hingegen alle zwei Jahre.

Der Vermieter muss in beiden Fällen dem Mieter die Erhöhung spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, an dem die Erhöhung mietrechtlich wirksam wird, bekannt geben. Die Bekanntgabe durch den Vermieter darf aber auch erst nach dem Wirksamwerden der Indexveränderung erfolgen. Rückwirkend hingegen darf der Vermieter in diesen Fällen den Mietzins aber nicht erhöhen.

Mehr Miete für Reparaturen

Nur selten nehmen hingegen Vermieter derzeit die Möglichkeit in Anspruch, die Miete im Vollarwendungsbereich des MRG für grundlegende Reparaturarbeiten auf die Dauer von zehn Jahren zu erhöhen. Möglich macht das grundsätzlich der Paragraph 18 MRG. „Er sieht diese Möglichkeit für den Fall vor, dass diese Arbeiten weder aus den Hauptmietzinsreserven der vergangenen zehn Jahre noch aus den Mieten der kommenden zehn Jahre zu finanzieren sind, wenn diese sonst nicht erhöht werden können“, erklärt Ressler. Ganz so einfach ist das jedoch



In Wien sind die Mieten in den letzten Jahren sehr in die Höhe gegangen. Immer zu Recht?

[Getty Images/pressdigital]

nicht: Vermieter müssen dafür die Zustimmung der Schlichtungsstelle oder des Gerichts erwirken. Dafür gilt es, die geplanten Maßnahmen möglichst genau zu beschreiben, entsprechende Kostenvoranschläge einzuholen und für größtmögliche Transparenz zu sorgen.

Mit einer höheren Miete müssen auch all jene rechnen, die die Mietwohnung eines Familienmitglieds übernehmen, sofern sie mit diesem schon bisher in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben oder ein dringendes Wohnbedürfnis besteht. Mehr als 3,60 Euro pro Quadratmeter netto darf der Hauptmietzins allerdings nicht ausmachen. „Das ist relativ wenig“, kritisiert Ressler. Eine Sonderstellung nehmen in diesem Zusammenhang Genossenschaftswohnungen ein. „Bei diesen gilt im Prinzip der „kostendeckende Mietzins“,“ beschreibt Rosifka. Je nach Finanzierungsvariante könne es daher zu teilweise empfindlichen Mietsteigerungen kommen. Etwa dann, wenn eine Kletterdarlehensvereinbarung besteht oder die Anuitätenzuschüsse des jeweiligen Landes sinken.

Wer ein Geschäft übernimmt und in den bisherigen Räumlichkeiten bleiben will, muss ebenfalls tiefer in die Tasche greifen. „Der Vermieter kann die Miete auf den vollen angemessenen Mietzins anheben“, sagt Philadelphia-Steiner. Eine Ausnahme gibt es dabei beispielsweise für Kinder des Unternehmers: Treten sie in besagten Mietvertrag ein, dann darf der Vermieter die Miete nicht ab sofort, sondern erst über die kommenden 15 Jahre erhöhen.

Gewährleistungsbefehl

Nicht immer muss es mit der Miete jedoch nach oben gehen. „Ist der Mietgegenstand nicht vertragsgemäß, hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete ausgehend vom Gesamtmietzins zu mindern. Das ist ein besonderer Gewährleistungsbefehl“, erklärt die Anwältin.

Das ist etwa dann der Fall, wenn der ordentliche Gebrauch der Wohnung nicht möglich ist. Gründe dafür sind neben Lärm eine nicht funktionierende oder nicht ausreichend dimensionierte Heizung sowie Schimmel und Baumängel. Grundsätzlich besteht der Anspruch auf Mietzinsminderung vom Zeitpunkt der Beeinträchtigung bis zur Beseitigung derselben. Der Mietzinsmin-

derungsgrund ist vom Mieter jedenfalls spätestens ab Kenntnis zur Anzeige zu bringen. In Einzelfällen kann der Mieter die Minderung auch rückwirkend begehren. Etwa dann, wenn Schimmel plötzlich sichtbar wird, ein Gutachter aber bestätigt, dass dieser bereits seit einem halben Jahr da ist und der Mieter davon in

Unkenntnis war. Das Problem dabei sei jedoch, dass das Gesetz sehr unbestimmt formuliert sei, ergänzt Rosifka. Das Fehlen von Formalvorgaben und eine Vielzahl an Einzelfallentscheidungen erleichtern die Situation nicht unbedingt. Beide warnen daher vor übereiltem Handeln. Und somit davor, nach eigenem Gut-

LEXIKON MIETZINS

Nach §15 MRG ist darunter die Summe aus dem Haupt(Netto) Mietzins, dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie allfälligen besonderen Aufwendungen und gegebenenfalls dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder für sonstige vom Vermieter zu erbringende zusätzliche Leistungen zu verstehen. Dazu kommt meist die Umsatzsteuer von zehn beziehungsweise 20 Prozent. Wird als Bruttomietzins ein fix vereinbarter Betrag eingehoben, der alle oben genannten Bestandteile umfasst und nicht weiter aufgeschlüsselt ist, spricht man vom Pauschalmietzins.

dünken die Miete zu reduzieren. „Ich rate im Zweifelsfall zur Vorsicht“, sagt Philadelphia-Steiner. Und somit dazu, lieber weniger zu mindern und dafür den Rest unter Vorbehalt zu zahlen. Diese Mietzinsminderung sollte dem Vermieter schriftlich angezeigt werden. „Man muss sie auch auf der Überweisung vermerken, und zwar im Betreff beziehungsweise beim Verwendungszweck“, rät die Anwältin.

Mindert der Mieter die Miete nämlich zu viel, riskiert er eine Mietzins- und Räumungsklage des Vermieters. Erhält dieser recht, kann der Mieter zwar die ausstehende Miete bis zum Abschluss der Verhandlung nachzahlen, er muss aber auch die Prozesskosten tragen.(sted)

EXPERTENKOMMENTAR

Anzeige



hba

Mag. Philipp Wieser
Rechtsanwaltsanwältin im
Team Immobilienrecht

„Klare Regelungen im Mietvertrag sind die halbe Miete; sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Egal ob eine Wohnung, ein Haus, ein Geschäftslokal oder ein Grundstück vermietet werden soll: Die individuelle Beratung bei einem Rechtsanwalt und die Erstellung eines maßgeschneiderten Mietvertrages durch einen Rechtsanwalt kann helfen, juristische Fallstricke zu umgehen und ein böses Erwachen für beide Vertragsteile zu vermeiden.“

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH

Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH bietet mit Standorten in Graz, Wien, Eisenstadt, Klagenfurt und Zürich umfassende Rechtsberatung. Ein besonderer Schwerpunkt am Standort Graz liegt dabei in der Beratung bei und Umsetzung von Immobilienprojekten, insbesondere von Bauträgern, sowie in der mietrechtlichen Beratung, der Erstellung von Mietverträgen oder auch von Kaufverträgen. Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH unterstützt dabei nicht nur beim Ankauf der Immobilie durch Private oder durch einen Bauträger, sondern auch bei der Erstellung und Abwicklung von Immobilienverträgen aller Art, sei es eine Servitutsvereinbarung, sei es ein Kaufvertrag.

p.wieser@hba.at; www.hba.at; Karmeliterplatz 4, AT-8010 Graz