

1. Fall: Darf ein Vermieter die Mietvertragserrichtungskosten auf den Mieter überwälzen?

Sachverhalt:

Herr A möchte seine in einem Altbau gelegene Wohnung vermieten. Da es das erste Mal ist, dass er eine Wohnung vermietet, bittet er einen befreundeten Juristen, ihm bei der Erstellung des Mietvertrages zu helfen. Da dieser bald mit den unzähligen Fragen von Herrn A überfordert ist, rät er Herrn A, einen Rechtsanwalt mit der Errichtung des Mietvertrages zu beauftragen. Der Rechtsanwalt erweist sich als sehr kompetent und beantwortet alle Fragen des künftigen Vermieters. Er nimmt auch sämtliche von diesem gewünschte Bestimmungen, soweit dies bei diesem Mietverhältnis, welches in den sogenannten Vollanwendungsbereich des MRG fällt, wie der Anwalt erklärt, möglich ist, in den Mietvertrag auf. Der Rechtsanwalt stellt den Mietvertrag so weit fertig, dass Herr A nur noch die Daten des künftigen Mieters aufnehmen muss. Die Kosten für die Vertragserrichtung, die Herr A an den Rechtsanwalt zahlen muss, möchte Herr A auf seinen künftigen Mieter überwälzen. Er plant, mit dem Mieter zu vereinbaren, dass dieser die angefallenen Vertragserrichtungskosten zu zahlen hat. Darf er eine solche Vereinbarung treffen?

Antwort:

Gemäß § 27 Abs 1 MRG sind unter anderem Vereinbarungen, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter etwas zu leisten hat, ungültig und verboten.

Da die gegenständliche Wohnung dem Sachverhalt zufolge in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, dürfen vom Mieter keine Vertragserrichtungskosten verlangt werden. Würde der Vermieter diese dennoch fordern, läge ein Verstoß gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG vor.

Laut Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes erhält ein Mieter nämlich in der Regel keine dem Vermieter (bzw einem allfälligen früheren Mieter oder einem anderen) abzugeltende Gegenleistung, wenn ihm ein vom Vermieter oder dessen Rechtsanwalt erstellter schriftlicher Mietvertrag übergeben wird (OGH 28.9.1999, 5 Ob 224/99y).

Herr A darf die Kosten für die Vertragserrichtung des Mietvertrages daher nicht auf den Mieter überwälzen. Sollte er dies dennoch tun und der Mieter

diese tragen, könnte dieser die Kosten samt gesetzlicher Zinsen zurückfordern. Auf diesen Rückforderungsanspruch kann er im Voraus auch nicht rechtswirksam verzichten. Zu beachten ist, dass die Verjährungsfrist für die Rückforderung der Leistungen zehn Jahre beträgt.

Der Vollständigkeit halber sei drauf hingewiesen, dass bei Mietobjekten, die gar nicht in den Anwendungsbereich oder nur in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, eine Überwälzung der Kosten grundsätzlich möglich ist, da es in diesen Fällen Vereinbarungssache zwischen dem Vermieter und dem Mieter ist, wer die Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt.

2. Fall: Muss ein Mieter bei einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag den Mietzins bis zum Monatsersten zahlen?

Sachverhalt:

Der Mieter Herr A ist bereits seit 20 Jahren in der von Herrn B an ihn vermieteten Altbauwohnung, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, als Hauptmieter wohnhaft. Bisher gab es zwischen dem Vermieter Herrn B und seinem Mieter keine Schwierigkeiten. Herr A erfährt nun von seiner Schwiegertochter, dass es bereits vor Jahren eine Gesetzesänderung gab und die Miete bis zum Fünften eines Monats beim Vermieter einzulangen hat und nicht schon am Ersten auf dessen Bankkonto sein muss. Daher entschließt sich Herr A kurzerhand, seine Miete etwas später zu zahlen, obwohl im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass der Mieter bis spätestens zum jeweils Monatsersten den Mietzins im Vorhinein zu entrichten hat. Herr A zahlt in der Folge die Miete nun derart ein, dass sie auf dem Bankkonto des Vermieters spätestens am Fünften und nicht bereits am Ersten des Monats einlangt. Bereits nach wenigen Monaten erhält der Mieter eine Mahnung von seinem Vermieter, der sehr darüber verärgert ist, dass die Miete „zu spät gezahlt wird“. Herr B droht dem Mieter sogar mit einer Räumungsklage, wenn er künftig die Miete nicht fristgerecht bis spätestens zum jeweils Monatsersten zahlen sollte. Der Vermieter beruft sich hierbei auf die ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag. Wird der Vermieter mit einer Räumungsklage obseiegen können?

Antwort:

Sollte der Vermieter Herr B gegen seinen Mieter eine Räumungsklage einbringen, wird er mit dieser nicht obsiegen.

Die Schwiegertochter von Herrn A hat mit ihrer Aussage, dass es eine Gesetzesänderung gab, vollkommen recht. Mit dem am 20. März 2013 kundgemachten Zahlungsverzugsgesetz wurde unter anderem § 15 Abs 3 MRG (der in der heute geltenden Fassung mit 16. März 2013 in Kraft getreten ist) insoweit geändert, als dass ein Mieter seinen Mietzins so rechtzeitig zu zahlen hat, dass er bis zum Fünften des jeweiligen Monats im Vorhinein beim Vermieter einlangt. Daran ändert auch ein schriftlicher Mietvertrag nichts, der einen früheren Zahlungstermin festhält. Angesichts der Tatsache, dass § 15 Abs 3 MRG zugunsten des Mieters einseitig zwingend ist und daher zwar kein früherer, jedoch aber ein späterer Zahlungstermin vertraglich vereinbart werden kann, wäre hingegen eine Vereinbarung eines späteren Zahlungstermins möglich.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass, falls Herr B ein Unternehmer und Herr A ein Verbraucher sein sollte, es gemäß § 6a Konsumentenschutzgesetz (KSchG) ausreichen würde, wenn Herr A als Verbraucher am Tag der Fälligkeit den Überweisungsauftrag erteilen würde.

Zu beachten ist, dass die genannte Bestimmung nicht nur auf nach ihrem Inkrafttreten abgeschlossene Mietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG anwendbar ist, sondern auch für die zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden Mietverträge gilt. Herr B wird somit, sollte er tatsächlich eine Räumungsklage bei Gericht einbringen, mit dieser erfolglos bleiben. Herr A kann daher beruhigt weiterhin seinen Mietzins etwas später überweisen und muss nur darauf achten, dass sich dieser bis zum Fünften des jeweiligen Monats auf dem Konto seines Vermieters befindet bzw., sofern Herr A Verbraucher und Herr B Unternehmer ist, dass er spätestens am Fünften des jeweiligen Monats den Überweisungsauftrag erteilt.

Der Vollständigkeit halber sei drauf hingewiesen, dass bei Mietobjekten, die nicht oder nur in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, § 15 Abs 3 MRG nicht anwendbar ist. Für diese Mietobjekte ist § 1100 ABGB einschlägig, welcher im Zuge des Zahlungsverzugsgesetzes ebenfalls novelliert wurde. Gemäß dieser Bestimmung ist der Mietzins jeweils am Fünften des

Monats zu entrichten. Im Unterschied zu § 15 Abs 3 MRG ist § 1100 ABGB jedoch dispositiv, das heißt, dass ein davon abweichender – sowohl ein früherer, als auch späterer – Fälligkeitstermin vereinbart werden kann.

3. Fall: Was ist unter einem Befristungsabschlag zu verstehen?

Sachverhalt:

Herr A möchte die in seinem Wohnungseigentum stehende Wohnung vermieten, da sein Sohn, für den diese schöne, in einem Wiener Altbau gelegene Wohnung gedacht war, lieber in einem Studentenwohnheim wohnen möchte. Herr A plant, die gegenständliche Wohnung aber nur befristet auf drei Jahre zu vermieten, da er sich nicht sicher ist, ob sein Sohn tatsächlich während der gesamten Studienzeit in dem Studentenwohnheim bleiben oder vielleicht doch lieber in eine eigene Wohnung ziehen wird wollen. Herr A ist sich jedoch bezüglich der dreijährigen Befristung unsicher, da er etwas von einem sogenannten „Befristungsabschlag“ gehört hat. Was ist darunter zu verstehen und inwieweit ist dieser zu beachten?

Antwort:

Im Vollanwendungsbereich des MRG hat ein Vermieter gemäß § 16 Abs 7 MRG im Falle, dass er einen befristeten Hauptmietvertrag mit einem Mieter abschließt, den – gemäß den entsprechenden Bestimmungen des MRG – höchstzulässigen Hauptmietzins verpflichtend um 25 % zu mindern. Hierbei handelt es sich um den sogenannten „Befristungsabschlag“, der bei allen befristeten Verträgen, die in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen, anzuwenden ist. Herr A hat als Vermieter somit bei Abschluss des auf drei Jahre befristeten Mietvertrages den Befristungsabschlag in Höhe von 25 % vom höchstzulässigen Hauptmietzins in Abzug zu bringen.

Zu beachten ist jedoch, dass im Falle, dass der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt wird, die Verminde rung des höchstzulässigen Hauptmietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr gilt, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.

4. Fall: Was passiert, wenn beim Mietvertrag das Schriftformgebot nicht eingehalten wird? Ist eine mündliche Befristung gültig?

Sachverhalt:

Herr A, der Wohnungseigentümer einer kleinen Erdgeschosswohnung, hat vor mittlerweile fast drei Jahren seine Wohnung vermietet. Mit dem Mieter Herrn B hat er seinerzeit mündlich einen befristeten Mietvertrag auf drei Jahre abgeschlossen. Da der Endtermin immer näher rückt, hat Herr A seinen Mieter sicherheitshalber auf den Endtermin hingewiesen. Dieser hat ihm jedoch mitgeteilt, dass er nicht daran denkt auszuziehen, da der Mietvertrag als unbefristet gilt. Dies angeblich deshalb, weil nichts Schriftliches vereinbart wurde. Es stimmt zwar, dass der Vermieter mit Herrn B keinen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen hat – wäre dies aber wirklich für die Durchsetzbarkeit der Befristung notwendig gewesen?

Antwort:

Sofern auf das Mietverhältnis das MRG anwendbar ist, stimmt die Aussage des Mieters – der gegenständliche Mietvertrag gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das MRG legt nämlich explizit fest, dass ein befristet abgeschlossener Mietvertrag, dessen Ablauf wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchgesetzt werden kann, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Die genannte Bestimmung legt zwei Voraussetzungen für die Durchsetzbarkeit einer Befristung fest. Erstens muss die vereinbarte Vertragsdauer mindestens drei Jahre betragen. Zweitens muss schriftlich vereinbart worden sein, dass der Mietvertrag durch den Ablauf der vereinbarten Zeit erlischt. Aus diesem Grund muss es eine Urkunde geben, welche die Vereinbarung des unbedingten, durch Datum oder Fristablauf von vornherein bestimmten Endtermines dokumentiert und welche unbedingt sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter unterfertigt sein muss bzw. müssen unterfertigte Anbot- und Annahmeerklärungen mit dem soeben genannten Inhalt vorhanden sein (RIS-Justiz RS0112243). Nur wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, endet ein Mietvertrag hinsichtlich einer Wohnung durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer.

Aufgrund der Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung des Mietvertrages somit gegenüber Herrn B nicht durchsetzbar.

Wichtig ist, dass Vermieter nicht nur die Mindestdauer sowie das Schriftformgebot beachten, sondern auch, dass es für die Durchsetzbarkeit einer Befristung darüber hinaus eines unbedingten Endtermins bedarf. Dieser Endtermin sollte somit im Mietvertrag datumsmäßig festgehalten werden. Ein Hinweis darauf, dass der Mietvertrag ohne Kündigung erlischt, ist hingegen nicht notwendig und kann daher unterbleiben.

5. Fall: Treffen den Vermieter Pflichten hinsichtlich einer ihm vom Mieter übergebenen Kaution?

Sachverhalt:

Endlich hat Herr A, ein verzweifelter Eigentümer einer ihm sehr am Herzen liegenden Wohnung, einen ihm vertrauenswürdig erscheinenden Mieter, den Schauspieler Herrn B, gefunden und ihm seine Wohnung vermietet. Da auf das Mietverhältnis das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, hat der Vermieter eine Vertragsdauer von drei Jahren festgelegt. Darüber hinaus hat er die Übergabe einer Barkaution vereinbart. Seine Gattin Frau C behauptet nun, dass er als Vermieter die Kaution des Mieters, die ihm dieser folglich bar überreicht hat, auf ein Sparbuch legen muss. Sie meint ferner, dass er vom Mieter anstatt der Barkaution eine Bankgarantie verlangen hätte können. Stimmen die Aussagen von Frau C?

Antwort:

Die Ehefrau des Vermieters Frau C hat recht – Herr A muss als Vermieter die Barkaution grundsätzlich auf einem Sparbuch fruchtbringend veranlagen. Auf Verlangen des Mieters muss er ihn darüber auch schriftlich informieren. Damit die Kaution fruchtbringend im Sinne des § 16b Abs 1 MRG veranlagt ist, sollte der Vermieter die Kaution auf ein Sparbuch legen, welches zum Zeitpunkt der Veranlagung branchenübliche Zinsen vorsieht. Dabei sollte der Vermieter unter Zugrundelegung der Mietvertragsdauer die mögliche Bindung beachten. Im Hinblick auf die Tatsache, dass Herr A einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen hat, sollte er somit für die Ver-

anlagung der Kaution ein Sparbuch mit einer Bindung von drei Jahren eröffnen.

Des Weiteren hat die Ehefrau des Vermieters ebenfalls hinsichtlich der Bankgarantie grundsätzlich recht – laut § 16b Abs 1 MRG sind auch „andere Arten der Kautionsveranlagung“, also andere Anlageprodukte als ein Sparbuch, zulässig. Dies jedoch nur unter den Voraussetzungen, dass sie eine gleich gute Verzinsung und eine gleich hohe Sicherheit, insbesondere durch die Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, wie eine Spareinlage bieten. Darüber hinaus muss eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und eine Absonderung bei seiner Insolvenz möglich sein.

Für den Fall, dass der Vermieter in Zukunft mit seinen Mietern eine Bankgarantie vereinbaren möchte, sollte er im Mietvertrag festhalten, dass ihm der Mieter das Recht einräumt, die Garantie vor Fristablauf oder im Falle der Kündigung des Garanten – und zwar auch ohne dass eine Bestandzinsforderung offen sein muss – zu ziehen und den Garantiebetrag in eine Barkaution umzuwandeln. Andernfalls riskiert der Vermieter, dass der Abruf der Bankgarantie durch ihn als unzulässig qualifiziert wird. Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass § 16b MRG bei Mietobjekten nach § 1 Abs 5 MRG sowie gemäß § 20 Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) nicht anwendbar ist.

6. Fall: Kann ein Mieter von seinem Vermieter eine schriftliche Information über die fruchtbringende Veranlagung der überreichten Kaution verlangen?

Sachverhalt:

Der Mieter Herr A hat aufgrund einer Vielzahl von Streitigkeiten mit seinem Vermieter Herrn B, die den Vermieter als sehr chaotischen und etwas unseriösen Menschen erscheinen haben lassen, den Verdacht, dass Herr B die an ihn bei Vertragsabschluss überwiesene Kaution nie entsprechend dem MRG fruchtbringend veranlagt hat. Herr A befürchtet, dass Herr B das Geld einfach ausgegeben hat. Kann Herr A von seinem Vermieter einen Nachweis über die fruchtbringende Veranlagung der durch ihn an Herrn B überwiesenen Kaution verlangen?

Antwort:

Herrn A kommt als Mieter gemäß § 16b Abs 1 MRG das Recht zu, von seinem Vermieter eine schriftliche Information über die von ihm an Herrn B überwiesene Kaution zu verlangen. Diese schriftliche Information des Vermieters hat nicht nur die Bekanntgabe des Bankinstituts, sondern auch die Nummer der jeweiligen Spareinlage bzw des Kontos, auf welchem die durch Herrn A erlegte Kaution fruchtbringend veranlagt wurde, zu enthalten.

Sollte der Vermieter dem Verlangen von Herrn A auf Auskunft nicht nachkommen oder zwar Auskunft erteilen, die erteilte Auskunft jedoch nicht den zuvor genannten Mindestanforderungen entsprechen, könnte Herr A den Klagsweg beschreiten. Herr A könnte ebenfalls klagen, falls der Vermieter die Kaution nicht gesetzeskonform angelegt hat.

Laut § 16b Abs 1 MRG hat der Vermieter die Kaution, falls sie ihm nicht ohnehin bereits in Form eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagen. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten. Ferner müssen sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

7. Fall: Wie lange darf sich der Vermieter mit der Rückzahlung der Kaution Zeit lassen?

Sachverhalt:

Das Ehepaar A hat seine dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegende Wohnung, wie im Mietvertrag verlangt, „besenrein“ an den Vermieter Herrn B zurückgestellt. Bei der Rückstellung des Bestandobjekts wurde ein Übergabeprotokoll erstellt, wobei vom Vermieter keinerlei Mängel festgestellt wurden. Dies war nicht weiter verwunderlich, da das Ehepaar A stets darauf achtet, keine Schäden zu verursachen, und sogar immer übervorsichtig ist. Der Vermieter hat dem Ehepaar A daher zugesagt, die Kaution vollständig zu retournieren.