



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Mietzinsbildung im Bereich des MRG - freie Mietzinsbildung

WIEN, AM 4. APRIL 2017

VORTRAGENDER: RA MAG. WILHELM HUCK

Miete ist die Gebrauchsüberlassung einer Sache gegen Entgelt.

Allerdings stellt sich die Frage, wieviel Entgelt man denn überhaupt verlangen kann?

§ 1 MRG regelt den Geltungs- bzw. Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes:

Aus diesem ergeben sich die Ausnahmen vom Anwendungsbereich, Teilausnahmen sowie die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes.

Da sich daraus wiederum die Mietzinsbildungsregeln ableiten bzw. ob solche überhaupt zur Anwendung gelangen, ist der § 1 MRG von entscheidender Bedeutung für die Entgeltberechnung.

B. Ausnahmen vom Anwendungsbereich / Teilausnahmen des Mietrechtsgesetzes



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Vollausnahmen: Vermietung von Mietgegenständen im Rahmen

- der in § 1 Abs. 2 Z 1 MRG geregelten Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen;
- eines besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten;
- des von einer karitativen oder humanitären Organisation sozialpädagogisch betreuten Wohnens;
- eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung;
- von Mietverträgen, die ein halbes Jahr nicht übersteigen und es sich entweder um eine Geschäftsräumlichkeit oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B handelt, welche nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Wohnungswechsels erfolgt;
- Ferienwohnungen;
- Zweiobjekthäuser;



Teilausnahmen, wobei sohin lediglich die §§ 14, 16b, 29-36, 45-46 und 49 des MRG gelten, bestehen für

- nicht geförderte Neubauten, welche nach dem 30. Juni 1953 errichtet wurden sowie
- Dachaus- und –aufbauten aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten;
- neue Zubauten aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung;
- Mietgegenstände, welche in Wohnungseigentum stehen, sofern das Gebäude aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden;

Darüber hinaus gelten nur die §§ 14 und 29-36 MRG für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark.

C. Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (klassischer Altbau)



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Grundsätzlich gilt das MRG bzw. dessen Schutzbestimmungen für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumlichkeiten, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen und für genossenschaftliche Nutzungsverträge über derartige Objekte, sofern diese **nicht** in den Teil- oder Vollaussnahmebereich fallen.



Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gibt es Höchstgrenzen, nämlich das gesetzlich zulässige Zinsausmaß, welches im Außerstreitverfahren durch einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim zuständigen Bezirksgericht festgestellt werden kann.

Liegt eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses vor, dann kann bzw. wird ein entsprechender Rückzahlungstitel geschaffen werden, wobei in der Regel Zinsen in der Höhe von vier Prozent bei Wohnungen, bei Geschäftsraummieten gegebenenfalls sogar Unternehmenszinsen auferlegt werden können.

Daher ist es absolut entscheidend, sich vor Erwerb einer Liegenschaft oder eines Wohnungseigentumsobjektes darüber Gedanken zu machen, ob das Objekt in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt oder nicht.

D. Arten der Mietzinsbildung



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

1. Freier Mietzins:

Für Mietgegenstände im Teilanwendungsbereich bzw. im Vollausnahmebereich des MRG ist die Vereinbarung des sogenannten freien Mietzinses zulässig, welcher lediglich durch Wucher, Sittenwidrigkeit und laesio enormis, die sogenannte Verkürzung über die Hälfte, begrenzt ist.

Sie können daher mehr oder minder alles verlangen, was der Markt hergibt.

Der **freie Mietzins** könnte allenfalls – somit tatsächlich nicht wirklich - im streitigen Verfahren überprüft werden.



2. Angemessener Mietzins:

(wenn der Mietgegenstand dem Vollarwendungsbereich des MRGs unterliegt)

Bestimmt sich nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bestandobjektes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und kann vereinbart werden, wenn

- der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken, sondern zu Geschäftszwecken dient;
- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist oder der Mietgegenstand aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;
- der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;



- der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich die Frist um ein Jahr;
- ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.



3. Richtwertmietzins:

Unterliegt der Mietgegenstand dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und kommen die Ausnahmebestimmungen für den angemessenen Mietzins nicht zum Tragen, dann kommt es in der Regel zur Anwendung des Richtwertmietzinses.

Dieser basiert auf dem vom Bundesministerium für Justiz für jedes Bundesland gesondert festgesetzten und „jährlich“ valorisierten Richtwert, wobei Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Mietzinsabschläge kommen etwa dann zu tragen, wenn die Ausstattungskategorie einer Wohnung niedriger ist als die der Kategorie A bzw. Kategorie B, bei einem schlechten Erhaltungszustand des Hauses, fehlendem Kellerabteil, fehlendem Aufzug bei höher gelegenen Wohnungen, etc.

Mietzinszuschläge gibt es etwa bei vorhandenen Balkonen bzw. Terrassen, Sicherheitstüren, Gegensprechanlagen, zweitem Bad, etc.

Darüber hinaus gibt es auch noch den Lagezuschlag, wobei im Mietvertrag jedenfalls die einen Zuschlag rechtfertigenden Merkmale sowie die Vorzüge der Lage anzugeben sind.



Bundesland	Richtwert neu (ab 1.4.2017)	Richtwert alt (1.4.2014 bis 31.3.2017)
Burgenland	Euro 5,09	Euro 4,92
Kärnten	Euro 6,53	Euro 6,31
Niederösterreich	Euro 5,72	Euro 5,53
Oberösterreich	Euro 6,05	Euro 5,84
Salzburg	Euro 7,71	Euro 7,45
Steiermark	Euro 7,70	Euro 7,44
Tirol	Euro 6,81	Euro 6,58
Vorarlberg	Euro 8,57	Euro 8,28
Wien	Euro 5,58	Euro 5,39



Im Falle der Überprüfung des angemessenen Mietzinses bzw. des Richtwertmietzinses wird entweder eine gutachterliche Stellungnahme der MA 25 zur Angemessenheit des Mietzinses oder ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen im auf das Schlichtungsstellenverfahren folgenden Gerichtsverfahren oder im Falle, dass keine Schlichtungsstelle am Ort des Bestandobjektes vorhanden ist, eingeholt.

Überschreitet der eingehobene angemessene Mietzins den durch die gutachterliche Stellungnahme bzw. ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen ermittelten angemessenen Mietzins, so sind die Überschreibungsbeträge samt Zinsen zu ersetzen.



4. Kategoriemietzins:

Dieser ist zu vernachlässigen, da er eigentlich nur mehr bei Substandardwohnungen (idR Kategorie D-brauchbar) zur Anwendung gelangt.

Kategoriemerkmale:

Kategorie A (€ 3,43 pro m²) – brauchbarer Zustand: mindestens 30m², Vorraum, 1 Zimmer, Küche oder Kochnische, WC, eine zeitgemäße Badegelegenheit, Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung, Warmwasseraufbereitung.

Kategorie B (€ 2,57 pro m²) – brauchbarer Zustand: Vorraum, 1 Zimmer, Küche oder Kochnische, WC, eine zeitgemäße Badegelegenheit.

Kategorie C (€ 1,71 pro m²) – brauchbarer Zustand: zumindest eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren.

Kategorie D (€ 0,86 pro m²) - sind solche als Substandard bezeichneten Wohnungen, die über kein WC oder eine Wasserentnahme im Inneren verfügen oder eine dieser Einrichtungen nicht brauchbar ist.

E. Geschäftsraummiete



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Bei Mietgegenständen die nicht zu Wohnzwecken dienen, darf ein angemessener Mietzins verrechnet werden.

Hiebei ist allerdings zu beachten, dass ein Unternehmer, welcher einen Geschäftsraum mietet, sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstbetrages nur dann berufen kann, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes gerügt hat.

Unbedingt zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Rügepflicht nur einen Unternehmer trifft, also nicht eine physische Person, die den Betrieb erst aufnehmen will.

Dem Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit kommt gem. § 12a MRG das Recht zu, dass von ihm im Gegenstand betriebene Unternehmen zur Fortführung in diesen Räumen zu veräußern, wobei der Erwerber des Unternehmens in das Hauptmietverhältnis an Stelle des bisherigen Hauptmieters eintritt.

Dafür darf der Vermieter dann den Mietzins entweder sofort auf den vollen angemessenen Mietzins oder etwa im Falle beim Tod des Geschäftsraummieters auf 15 Jahre (15-tel Anhebung) erstrecken kann.

F. Mietzinsminderung



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Wichtig ist hierbei, dass es sich bei der Regelung des § 1096 ABGB, wonach im Voraus nicht auf das Recht der Mietzinsminderung verzichtet werden kann, um zwingendes Recht handelt, welche nicht abbedungen werden kann.

Gemäß § 1096 ABGB steht einem Mieter, wenn der Mietgegenstand ganz oder teilweise unbrauchbar geworden ist und somit nicht mehr zum bedungenen Gebrauche oder Genusse taugt, das Recht auf Mietzinsbefreiung bzw. Mietzinsminderung zu. Eine gänzliche Befreiung ist allerdings nur möglich, wenn das Objekt überhaupt nicht mehr benützt werden kann, ansonsten kommt es eben zu einer Minderung, welche von dem Grad der Beeinträchtigung abhängig ist.

So rechtfertigen mitunter Beeinträchtigungen durch Dachbodenausbauten bzw. Umbauarbeiten (Staub und Lärm) eine Mietzinsminderung von bis zu 25%, wobei nicht nur der reine Hauptmietzins sondern auch die Betriebskosten und die Umsatzsteuer entsprechend zu mindern sind.

Eine Mietzinsminderung ist im Nachhinein bei Vollzahlung des Mietzinses auch dann möglich, wenn in Unkenntnis der ex lege eingetretenen Mietzinsminderung oder unter Vorbehalt bezahlt wird.

G. Was sonst noch zu beachten ist



Hasberger_Seitz & Partner
Rechtsanwälte

Untermiete:

Im Falle der Untervermietung kann sich der Vermieter nur bei gänzlicher Untervermietung, bei einer unverhältnismäßigen Höhe des Untermietzinses (welcher maximal 150% des Hauptmietzinses ausmachen darf), mehr Köpfe als Zimmer (Überbelag) bzw. der Gefahr der Störung des Hausfriedens durch den Untervermieter auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung berufen.

Befristung:

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist zudem zu beachten, dass bei Befristungen von Wohnungsmieten, wobei jedenfalls eine Mindestbefristung von drei Jahren zu vereinbaren ist, ansonsten es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt, ein Befristungsabschlag von 25% des Hauptmietzinses zum Tragen kommt.

Darüber hinaus wird im Vollenwendungsbereich sowie im Teilanwendungsbereich dem Mieter eines befristeten Mietverhältnisses das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.



Möbelmiete:

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes errechnet sich eine Möbelmiete nach dem Zeitwert (entspricht dem Wiederbeschaffungswert im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses) des Mobiliars dividiert durch die voraussichtliche Nutzungsdauer ab dem Mietvertragsabschluss plus etwa 12-15% Gewinnzuschlag.

Die Möbelmiete kann über die gesamte Mietdauer verlangt werden, tatsächlich reich wird man damit allerdings nicht. Zu berücksichtigen ist auch, dass Herd und Spüle zum Kategorie A und B Merkmal Küche gehören und dementsprechend dafür keine Möbelmiete verlangt werden kann.



Wertsicherung:

Grundsätzlich immer zu berücksichtigen ist die Vereinbarung einer Wertsicherung des Mietzinses, da, sofern eine solche nicht ausdrücklich vereinbart ist, diese auch nicht zum Tragen kommt.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes müssen Anhebungsschreiben mindestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter übermittelt werden.

Eine rückwirkende Geltendmachung einer Wertsicherung im Vollenanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist unzulässig, außer im Bereich der Teilanwendung bzw. der Vollaussnahmen.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**