

Mietrecht und Gebäudesanierung



Zahlt sich meine Investition in ein
Miethaus überhaupt aus?

Voller MRG-Geltungsbereich

- ✓ Gebäude mit Datum der Baubewilligung vor dem 1.7.1953, bei Wohnungseigentum vor 9.5.1945;
- ✓ Gebäude mit Datum der Baubewilligung nach 30.6.1953, aber mit Wohnbauförderung, auch wenn Wohnungseigentum;

Achtung! Alter des Gebäudes ist egal bei den Vollaussnahmen und beim Zweifamilienhaus
Wohnungbauförderung kann auch diese Ausnahmen dem MRG voll unterwerfen!

Voll-MRG-Wirkungen

- ✓ „Angemessener“ Hauptmietzins oder
- ✓ Richtwertmietzins (Baubew. vor 8.5.1945) oder Kat. D-Mietzins durch
- ✓ Gericht bzw. Mietzinsschlichtungsstelle überprüfbar
- ✓ Taxative Aufzählung der Betriebskosten
- ✓ Reparaturpflichten auch wenn die Miete nicht reicht – kompliziertes Mietzinserhöhungs- verfahren
- ✓ Mindestdauer von Mietverträgen beachten, ansonsten
- ✓ strenger Kündigungsschutz

Teilausnahmen vom MRG

Befristungsregelungen beachten, sonst strenger Kündigungsschutz;
Mietzins frei

- ✓ **Neubau** nach 30.6.1953 ohne Wohnbauförderung;
- ✓ **Zweifamilienhaus**, wenn Mietvertrag noch vor 1.1.2002 abgeschlossen wurde;
- ✓ **Wohnungseigentum** mit Baubewilligung nach 8.5.1945

Seit WRN 2001:

- ✓ **Dachbodenausbau** mit Baubewilligung nach 31.12.2001, gilt für Mietverträge ab 1.1.2002;
- ✓ Vereinbarter mieterseitiger Ausbau eines Rohdachbodens, Datum der Baubewilligung kann auch schon vor 1.1.2002 liegen, gilt für Mietverträge ab 1.1.2002;

Neue Teilausnahmen seit 1.10.2006

Seit WRN 2006:

- ✓ **Aufstockungen mit Dachbodenausbau**, wenn Baubewilligung nach dem 31.12.2001 erteilt, gilt für Mietverträge ab 1.1.2002;
- ✓ Aufstockungen **ohne** Dachbodenausbau (mit Baubewilligung nach 31.12.2001) fallen nur unter die Teilausnahme, wenn der Mietvertrag nach dem 30.9.2006 abgeschlossen wird.
- ✓ **(horizontaler) Zubau** mit Baubewilligung (und damit logischerweise auch Mietvertragsabschluss) nach dem 30.9.2006.

Vollausnahmen vom MRG

Keine Befristungsregeln, kein Kündigungsschutz,
keine Mietzinsobergrenzen

Die für private Vermieter wichtigsten
Vollausnahmen sind (Alter des Hauses ist egal):

- ✓ Zwei-Objekte-Haus (Vermietung ab 1.1.2002);
- ✓ Berufliche Zweitwohnung auf maximal ein halbes Jahr;
- ✓ Freizeitwohnung;
- ✓ Geschäftsräume auf maximal ein halbes Jahr;
- ✓ Dienst-, Natural-, Werkswohnung.

Wohnbauförderung – nein, danke!

- ✓ Wohnbauförderung 1968 und
- ✓ Wohnhauswiederaufbaufond 1948
- ✓ MRG gilt auch nach Rückzahlung voll weiter.
Keine Mietzinsobergrenzen bei RBG 1971
- ✓ Sonstige Neubauförderungen zerstören die
Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG
- ✓ Wohnhaussanierungsförderung schadet nicht,
außer es steckt wie in OÖ. eine
Neubauförderung dahinter.

1. Gebot: Du sollst deine Mietverträge schriftlich machen!

- ✓ Schriftliche Vereinbarungen lassen sich leichter beweisen als mündliche;
- ✓ Nur schriftliche, auf mindestens drei Jahre (oder mehr) befristete bzw. verlängerte Mietverträge enden auch tatsächlich durch Zeitablauf;
- ✓ Ausgenommen: Vollaussnahmen vom MRG

2. Gebot: Du sollst die Schlüssel erst übergeben, wenn:

- ✓ der schriftliche Mietvertrag von allen Vertragsparteien oder deren Bevollmächtigten unterschrieben wurde;
- ✓ die Vertragsgebühr erlegt wurde;
- ✓ die erste Monatsmiete bezahlt wurde;
- ✓ die Kautionserlegung wurde,
sonst bist du ein sicheres Opfer von Mietnomaden.

Kaution

Keine gesetzliche Obergrenze der Kaution!

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG:

seit 1.4.2009 **Sparbuchpflicht** für neu abgeschlossene Mietverträge;

- seit 1.10.2009 Sparbuchpflicht auch für schon vor 1.4.2009 abgeschlossene Mietverträge;
- andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn **gleich gute Verzinsung gleich hohe Sicherheit** wie eine Spareinlage;
- Auch Bankgarantie ist weiterhin zulässig.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Ernst Mayrhofer



ÖSTERREICHISCHER HAUS- UND GRUNDBESITZERBUND

Die **Interessenvertretung** der Vermieter

Bezirksverband Linz der Haus- und Grundbesitzer Oberösterreichs

A-4020 Linz | Spittelwiese 13/1

Telefon 0 732/77 46 56 | Fax 0 732/78 46 40

E-Mail: office@hausundgrundbesitzer.at

Internet: www.hausundgrundbesitzer.at

Autor: Dr. Ernst Mayrhofer,
Bezirksverband Linz