

Soziales Mietrecht in Europa

Wenn man sich über eine Verbesserung des Wohnraummietrechts Gedanken machen möchte, lohnt es sich, einen Blick über die nationalen Grenzen zu wagen und zu schauen, wie unsere europäischen Nachbarn die Rechtsverhältnisse zwischen Vermietern und Mietern regeln und den Schutz der strukturell schwächeren Mieterschaft gegenüber Eigentümern /Vermietern sicherstellt. Hier gibt es höchst unterschiedliche Ansätze und Vorstellungen, aber auch völlig abweichende Grundvoraussetzungen.

In Osteuropa wohnen in der Regel über 90 % der Menschen in ihren eigenen Wohnungen, während in der Schweiz nur 44 % ihr Eigenheim, ihre Eigentumswohnung selber nutzen. In Deutschland sind es je nach Statistik zwischen 46 und 53 %. In der Regel spricht eine niedrige Eigentumsquote für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Dieser ist wichtig, um den Anforderungen der immer flexibleren Arbeitswelt gerecht zu werden. Andererseits wird gerade die Fluktuation durch steigende Mieten und damit die Verknappung bezahlbaren Wohnraums erheblich erschwert. Bei Wohnungsknappheit steigen die Mieten weit stärker als die Inflationsrate.

Dieses Problem muss das Recht, in der Regel das Zivilrecht regeln. Die Wohnraumversorgung der gesamten Bevölkerung ist sicher zu stellen. Deutschland verfügt im gesamteuropäischen Vergleich über einen durchaus ausgeprägten Mieterschutz, man wird diesen als überdurchschnittlich bezeichnen, was aber weniger an der guten deutschen Gesetzgebung als an den zum großen Teil neoliberalen Ansätzen vieler anderer Staaten liegt, exemplarisch zu nennen ist hier Großbritannien. Andererseits funktioniert das deutsche Mietrecht im Sinne einer Gewährleistung einer Wohnraumversorgung für alle nur in Gegenden, in denen der Wohnungsmarkt entspannt ist und ein Angebotsüberhang besteht.

Wenn allerdings Metropolen wachsen und Wohnraum knapp wird, steigen Mieten unverhältnismäßig, führen zur Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung und gefährden letztlich auch die Wirtschaft durch die sinkende Kaufkraft und fehlende Arbeitskräfte.

Der Wohnungsmarkt muss hier reguliert werden. Es gibt in Europa Länder, denen das besser gelingt.

Ich habe mir hierzu das Recht von drei Anrainerstaaten angesehen, die wirtschaftlich nicht viel schlechter als Deutschland aufgestellt sind. Die Regelungen in den Ländern Dänemark, Niederlande und Österreich sind sehr unterschiedlich, gerade was Mietzinsbildung betrifft. Ich beschränke mich entsprechend der Vorgabe auf die Darstellung des Rechts der Mietzinsbildung und des Kündigungsschutzes. Natürlich sind das allenfalls Schlaglichter, die Darstellung ist weder vertieft noch vollständig.

A. Dänemark:

Dänemark hat die Mietverhältnisse relativ stark geregelt und schützt insbesondere die Wohnraummieter. Regelungen zur Mieterhöhung und zum Kündigungsschutz sind halbzwingend ausgestaltet, d.h. Vereinbarungen zu Lasten der Mieterinnen und Mieter sind in der Regel ungültig.

Wohnraummietverhältnisse werden grob in vier Kategorien unterteilt:

- Das **Mietgesetz** gilt grundsätzlich landesweit für alle Wohnungen.

- Ausgenommen hiervon sind Objekte, die im Eigentum einer **öffentlichen Wohnungsorganisation** stehen (z.B. Gemeinde oder Kreis). Hier gilt eine Mietpreisbindung nach Kostenmietengesichtspunkten, vergleichbar mit dem deutschen Recht zur Sozialmiete.
- Das Mietgesetz gilt nur eingeschränkt in den sogenannten **regulierten Gemeinden**, hier gilt das Wohnungsregelungsgesetz. Die Geltung wird durch die Gemeinde festgelegt. Das Wohnungsregelungsgesetz gilt praktisch nahezu flächendeckend und in allen größeren Gemeinden. Die meisten Wohnungen unterliegen daher diesen Regelungen.
- Für bestimmte Mietobjekte, insbesondere für Neubauten (nach 31.12.1991 errichtet) aber auch von Gewerbe in Wohnungen umgewandelte Räume gilt das Mietgesetz mit Lockerungen für den Vermieter. Die gilt mit gesetzlichen Modifikationen auch im Bereich der „regulierten Gemeinden“.

I. **Mietzinsbildung**: Die Bildung der Wiedervermietungsmiete aber auch die Mieterhöhung sind reguliert.

1. Nicht regulierte Gemeinden

Zunächst zu den unregulierten Gemeinden. Ausgangspunkt ist hier der Wert des Mietgegenstandes (**Mietwert**). Das sind die Mieten, die allgemein für Immobilien mit ähnlicher Lage, Größe, Qualität, Ausstattung und vergleichbarem Instandsetzungszustand gezahlt werden. Dies ähnelt stark dem deutschen Vergleichsmietensystem. Allerdings gibt es einem dem deutschen Mietrecht vergleichbaren Mietspiegel nicht. Es gibt auch keine speziellen Parameter, die den Wert festlegen. Vielmehr kann dieser vom Vermieter festgelegt werden und wird dann im Streit vom Mieteinigungsamt überprüft und kann dort dann auch abweichend vom Vermieter festgelegt werden.

- a. Grundsätzlich kann zu Beginn des Mietverhältnisses die Miete frei vereinbart werden, fehlt eine Vereinbarung gilt der gerade beschriebene Mietwert. Liegt der vereinbarte Mietzins wesentlich über dem Mietwert, kann der Mieter binnen Jahresfrist eine Mietsenkung auf den angemessenen Betrag verlangen. Wesentlichkeit wird angenommen, wenn die vereinbarte Miete mehr als 10 % über dem Mietwert liegt. Der angemessene Mietzins wird im Zweifel vom Mieteinigungsamt festgelegt. Im Falle einer Überhöhung steht dem Mieter auch ein Rückforderungsrecht zu. Dieses Recht lebt nach jeder Mieterhöhung wieder (zeitlich auf ein Jahr begrenzt) auf.
- b. Der Vermieter kann eine Mieterhöhung verlangen, wenn der vereinbarte Mietzins wesentlich unter dem Mietwert liegt. Die Mieterhöhung ist alle zwei Jahre möglich, erstmalig erst zwei Jahre nach Vertragsbeginn. Die Mieterhöhung unterliegt formalen Hürden, insbesondere bedarf sie der Schriftform. Ist der Mieter mit der Erhöhung nicht einverstanden, muss er innerhalb von 5 Wochen widersprechen, der Vermieter muss dann innerhalb von weiteren sechs Wochen, gerechnet ab Ablauf der Widerspruchsfrist die Sache vors Mieteinigungsamt bringen. Bei Fristversäumnis oder formell unzureichender Mieterhöhung ist diese unwirksam und muss ggf. für die Zukunft wiederholt werden.

Sinkt der Mietwert, kann der Mieter sogar eine Senkung verlangen.

Der Vermieter hat alternativ noch die Möglichkeit eine Staffelmiete zu vereinbaren, um sich die formalen Anforderungen, die an die Mieterhöhung gestellt werden, zu ersparen. Die formalen

Anforderungen für eine Staffelmietvereinbarung sind ähnlich hoch wie in Deutschland. Weiterhin ist es auch möglich, eine sog. Anpassungsklausel zu vereinbaren, nach der die Miete entsprechend der Steigerung des Nettopreisindex erhöht wird. Die Grenze ist jedoch immer der Mietwert.

2. Freie Mietzinsfestsetzung:

Für bestimmte Vertragsverhältnisse ist es möglich, unabhängig vom Mietwert eine Miete zu vereinbaren. Diese kann dann auch mittels Staffelmietvereinbarung oder Nettopreisindex erhöht werden. Darüber hinaus ist es dann sogar möglich auch noch die unter 1. beschriebene Erhöhung auf den Mietwert zu vereinbaren und die Mietsenkung auszuschließen. Für die Staffelmiete und den Mietenindex gilt die Deckelung durch den Mietwert dann nicht.

Diese Regelungen gelten für Immobilien, die nach dem 31.12.1991 erstmalig in Gebrauch genommen wurden oder erstmalig vom Gewerbe in Wohnraum umgewandelt worden sind. Gleiches gilt für nach dem 01.09.2002 erstmalig als Wohnung nutzbare Dachgeschoßwohnungen und für neu errichtete Stockwerke in einem Haus, für die es nach dem 01.07.2004 eine Baugenehmigung gab. Jeweils aus dem Mietvertrag muss sich ein Hinweis auf die in diesem Falle eingeschränkte Gültigkeit geben. Bisher war es gerade bei den Neubauten üblich jährliche Mietanpassungen in der Regel in Höhe von 3 % zu vereinbaren. Dies hat zu einer hohen Fluktuation geführt, zumal die Steigerung in der Regel weit über der Teuerungsrate lag. Seit diesem Jahr ist die Mieterhöhung gekoppelt an den Preisindex bindend. Dies gilt natürlich nur für Neuabschlüsse.

3. Regulierte Gemeinden

Für diese gelten verschärfte Schutzvorschriften bezüglich der Miethöhe, es sei denn, es handelt sich um sog. 80 %-ige Immobilien oder „kleine Häuser“. In den regulierten Gemeinden gilt eine kostenbestimmte Miete. Die regulierten Gemeinden werden in der Regel politisch festgesetzt, über ihre flächenmäßige Gültigkeit gibt es in der Praxis keinen Streit. In den regulierten Gemeinden befinden sich in der Regel 60 % selbstgenutztes Eigentum, 20 % Wohnungen im staatlichen Eigentum und weitere 20 % für die die folgenden Regelungen.

Unter einer kostenbestimmten Miete wird ein auf Basis eines Mietbudgets errechneter Mietzins verstanden. Die Miete darf nicht höher festgesetzt werden, als dies zur Deckung der üblichen Betriebsausgaben der Immobilie notwendig ist. Hinzu kommt noch ein gesetzlich näher bestimmter Kapitalertrag für die Investitionen in die Immobilie. Weiter bestimmend sind auch Lage, Zustand und Ausstattung der Wohnung. Die tatsächlichen Ausgaben des Vermieters spielen keine Rolle. Wenn jedoch die Gesamteinnahmen die Kosten der Immobilie nicht abdecken, kann der Vermieter die Miete entsprechend erhöhen. Diese Mieterhöhung ist genau zu begründen und darf den Mietwert nicht übersteigen.

Grundsätzlich muss der Vermieter auch die Miete absenken, wenn die kostenbestimmte Miete unter der vereinbarten Miete liegt. Dies gilt aber nicht, wenn der Mietwert unterhalb der kostenbestimmten Miete liegt.

Der Vermieter kann Wohnraum auch modernisieren. Auf den Mietzins kommen dann noch mögliche Modernisierungszulagen. Der Vermieter kann die Kosten einer angemessenen Modernisierung auf den Mieter umlegen. Übersteigt bei Wohnungen in Mietshäusern mit mindestens 7 Apartments die Modernisierungsmieterhöhung 25 € pro Quadratmeter im Jahr, also gut 2 € pro Quadratmeter im

Monat, muss er dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen. Ansonsten ist eine höhere Mieterhöhung ausgeschlossen.

Bei einer umfassend modernisierten Wohnung kann der Vermieter statt der kostenbestimmten Miete den Mietwert verlangen. Hier muss der Vermieter dem Mieter Ersatzwohnraum stellen oder ihn rauskaufen.

Eine weitere Besonderheit existiert in den sog. regulierten Gemeinden: Es gilt eine sog. **Gleichstellungsregelung**. Bei Abschluss des Mietvertrages darf kein anderer Mietzins oder Vertragsbedingungen vereinbart werden, die insgesamt belastender sind, als diejenigen, die mit anderen vereinbart wurden, die im selben Gebäude wohnen.

Aber auch in regulierten Gemeinden gibt es Ausnahmen für bestimmte Gebäudetypen und Konstellationen:

- Die Regeln gelten nicht für **neu** errichtete Immobilien, umgewandelte Gewerbeimmobilien und Dachgeschossbauten.
- Die Regeln gelten auch nicht in sog. **80 %-igen Immobilien**. Das sind Immobilien, die am 01.01.80 zu mehr als 80 % nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden. Diese gelten dann als unreguliert.
- **Kleinere Häuser**: Das sind Häuser, die am 01.01.95 höchstens sechs Wohnungen umfassten. Hier gelten die Regeln für die unregulierten Gemeinden mit der Maßgabe, dass der Mietwert aus den Werten der regulierten Gemeinden zu bilden sind.

4. Auch bei **den gemeinnützigen Mietverträgen** wird die Miete kostenbestimmt berechnet (siehe regulierte Gemeinde) allerdings gelten hinsichtlich der Berechnung zum Teil andere Regelungen. Dies ist etwa vergleichbar mit dem deutschen sozialen Wohnungsbau. Die Lage spielt hier keine Rolle. Auch hier ist das Gleichstellungsgebot zu beachten.

Streitigkeiten über die Miethöhe, aber auch über Modernisierung, Nebenkosten etc. werden vor Mieteinigungsämtern der Gemeinde ausgetragen. Dies geschieht durch die Einreichung einer Klage. Die Verfahrenskosten belaufen sich auf 20,00 €, es gibt keinen Anwaltszwang und vor allem keine Kostenerstattung. Es gilt der Amtsermittlungsgrundsatz. Es soll vermieden werden, dass die Mieter aus finanziellen Gründen den Rechtsweg scheuen. Streitigkeiten im Rahmen gemeinnütziger Mietverträge werden vor der Mieterklagebehörde unter vergleichbaren Voraussetzungen verhandelt. Die Entscheidungen können allerdings beim Mietgericht angegriffen werden. Die Mieteinigungsämter können dem Vermieter die Verwaltung entziehen, wenn der Vermieter wiederholt die Entscheidungen des Mieteinigungsamtes nicht befolgt.

II. Ende des Mietverhältnisses:

Das Gesetz enthält eine Aufzählung von Fällen, bei deren Vorliegen das Mietverhältnis aufgehoben werden kann. Zum Nachteil des Mieters darf von diesen Bestimmungen nicht abgewichen werden.

1. Kündigung

Zumindest für den Wohnraum gilt das sog. Unkündbarkeitsprinzip. Wenn der Mieter seine Pflichten erfüllt, ist eine Kündigung beinahe ausgeschlossen. Die wichtigsten Kündigungsgründe sind der Eigenbedarf und der Umbau bzw. der Abriss des Wohnobjektes. Bei Eigenbedarf beträgt die Kündigungsfrist ein Jahr, ansonsten drei Monate.

Eigenbedarf kann der Vermieter nur für sich selbst, nicht für seine Kinder oder sonstigen Verwandten oder Haushaltsangehörige geltend machen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen gilt ein besonderer Schutz. Hier muss der Vermieter den Mieter vor Einzug auf diese Eigenschaft hinweisen und außerdem mitteilen, ob er vorher schon in der Wohnung gewohnt hat, damit der Mieter das Risiko einer Eigenbedarfskündigung abschätzen kann.

Die Kündigung wegen Umbaus ist nur möglich, wenn die Wohnung nach dem Umbau dem Gesetz für gemeinnützige Wohnungen unterfällt oder der Umbau aufgrund einer Enteignung erfolgt. Bei Kündigung wegen Umbau oder Abriss hat der Vermieter dem Mieter eine Wohnung im gleichen Objekt anzubieten, wenn eine solche frei wird.

Bei vertragswidrigem Gebrauch kann ebenfalls gekündigt werden. Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist jedoch schon bei einem Zahlungsrückstand von einem Monat möglich.

2. Befristete Mietverhältnisse

Eine Befristung von Mietverhältnissen ist grundsätzlich möglich, allerdings darf der Kündigungsschutz dadurch nicht ausgehebelt werden. Eine Befristung ist nur möglich, wenn der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit selber nutzen oder die Immobilie verkaufen möchte. In diesen Fällen ist sogar eine wiederholte Verlängerung möglich.

3. Die gerichtliche Durchsetzung

Kündigungen werden in der ersten Instanz vor dem Mietgericht verhandelt. Hier gilt das Verhandlungsprinzip, vergleichbar mit der Deutschen Dispositionsmaxime. Die Parteien müssen den Prozessstoff einbringen. Die Kosten trägt (ggf. anteilig) der Verlierer. Eine Zwangsräumung ist nur aufgrund eines Urteils möglich, ein Antrag auf Räumung kann aber auch ohne Urteil direkt beim Vollstreckungsgericht gestellt werden, wenn das Mietverhältnis offensichtlich beendet ist. Wenn der Mieter diese Vermutung erschüttert, dann muss der Vermieter die Räumung vor Gericht erstreiten.

B. Niederlande

Auch in den Niederlanden gibt es einen relativ starken Schutz der Mieterinnen und Mieter. Wie auch in Dänemark werden aber auch bestimmte Gewerbemieter_innen von dem Schutz mit umfasst. Die Eigentumsquote liegt mit 60 % über der in Deutschland. Die Mietbelastungsquote liegt bei ca. 26 % des Nettohaushaltseinkommens. Es gibt auch im niederländischen Recht halbzwingende Normen zum Schutz der Mieter, von denen nicht einseitig zu Lasten der Mieter abgewichen werden kann.

I. Mietzinsbildung

Die Höhe des Mietzinses (hier Miete ohne Nebenkosten) ist in den Niederlanden für einen Teil der Wohnungen reguliert.

1. Es gibt eine höchstzulässige Miete, die anhand eines Wohnungsbewertungssystems berechnet wird. Flächen und Einrichtungen werden in **Punkten** ausgedrückt, so dass Qualität und Mietpreis in Beziehung gebracht werden. Die Mietpreisverordnung legt genau fest, wofür es einen Punkt gibt. Hierbei spielen auch Dämmung, Heizart und Sanitärausstattung eine Rolle. Der Gesamtpunktzahl ist dann jeweils einer Höchstmiete zugeordnet. Der Preis pro Punkt wird jährlich neu festgelegt. Diese höchstzulässige Miete gilt sowohl für die bestehenden Mietverhältnisse als auch für Mieterhöhungen.

Der Mieter kann innerhalb von sechs Monaten nach Einzug die Miethöhe überprüfen lassen. In diesem Falle kann er sogar eine Rückzahlung verlangen. Wird die Frist verpasst, kann die Herabsetzung für die Zukunft verlangt werden.

2. Wenn die Gesamtpunktzahl für die Mieteinheit 141 Punkte überschreitet bzw. 710,68 €, ist der Mietzins **frei vereinbar**. Für diese teureren Wohnungen jenseits der Liberalisierungsgrenze gelten die Regelungen über Mieterhöhungen und Mietobergrenzen nur sehr eingeschränkt. Hierbei kommt es jeweils auf den Mietzins zur Zeit des Vertragsschlusses an. Diese Liberalisierung seit 1989 für Neubauten und seit 1994 für Bestandsmietverhältnisse bestimmt. Für diese liberalisierten Mietverhältnisse gelten nur die im Vertrag geregelten Mieterhöhungen. Regelmäßig laufen die Verträge fünf Jahre, es ist in der Regel eine jährliche Mietsteigerung entsprechend der Inflationsrate plus x vereinbart. Danach kann auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden. Mietspiegel gibt es hierfür nicht.

3. Die Miete kann bei den preisgebundenen Wohnungen turnusmäßig, in der Regel einmal jährlich, aufgrund einer vertraglich vereinbarten Indexklausel oder einseitig aufgrund der Regelungen in Art. 252 – 253 BW erhöht werden. Die Miete kann nur auf den angemessenen Mietzins erhöht werden. Bei der einseitigen Mieterhöhung wird bei preisregulierten Wohnungen die Steigerungsrate vom Staat festgelegt. Die Steigerungsrate ist einkommensabhängig, derzeit 2,5 % für Haushalteinkommen bis 34.229 €, 3 % für Einkommen bis 43.786 € und 5 % für höhere Einkommen.

Der Mieter, die Mieterin kann bis zum Wirksamkeitszeitpunkt der Mieterhöhung dieser widersprechen. In diesem Falle kann der Vermieter die Mietenkommission innerhalb von sechs Wochen anrufen, damit diese die Angemessenheit der Miethöhe feststellt.

4. Der Vermieter kann bei einer Renovierung der Wohnung die Miete erhöhen, muss aber auch hier das Punktesystem beachten. Er kann die Kosten für eine Modernisierung aber auch auf die Miete umlegen. Dies setzt voraus, dass 70 Prozent der Mieter mit der Modernisierung und der damit verbundenen Mieterhöhung einverstanden waren oder das Gericht die Modernisierung als notwendig und die Mieterhöhung als gerecht eingestuft hat.

Der Vermieter kann abweichend von dem jährlichen Turnus im Falle der Modernisierung den Mietzins ab dem Tag der Fertigstellung verlangen.

5. Für die Bereinigung von Streitigkeiten ist eine behördliche Kommission zur Kontrolle von Mietwucher zuständig. Es handelt sich um eine Organisation, die sich mit Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern in Bezug auf Instandhaltung, Mietpreise und Nebenkosten von Mietwohnungen befasst. Zum Teil sind hierfür auch das Kantonsgericht (vergleichbar mit den dt. Amtsgerichten) zuständig. Diese Mietkommissionen sind mit Vertretern der Vermieter und Mieterverbänden besetzt und werden von einem unabhängigen Juristen geleitet, der vom Staat eingesetzt wird. Gegen die Entscheidungen der Kommission kann vor den Kantonsgerichten geklagt werden.

Handelt es sich um eine sog. liberalisierte Miete werden die Streitigkeiten vor dem Kantonsgericht ausgetragen. Räumungsklagen werden vor den Kantonsgerichten verhandelt.

II. Beendigung des Mietverhältnisses

Jederzeit nach Beginn des Mietverhältnisses kann das Mietverhältnis einvernehmlich aufgehoben werden.

Ansonsten gilt: Mieterinnen und Mieter können – ohne Grund – das Mietverhältnis mit einer Frist von einem bis drei Monaten kündigen.

Der Vermieter kann nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes kündigen. Die Kündigung muss dann vom Gericht festgestellt werden. Zu den Kündigungsgründen gehören vor allem Verstöße der Mieterinnen und Mieter gegen vertragliche Pflichten. Bei Kündigung wegen Zahlungsrückstandes können Mieterinnen und Mieter durch Nachzahlung des Rückstandes die Kündigung heilen. Bei schlechter Zahlungsmoral ist die Heilung ausgeschlossen.

Darüber hinaus kann der Vermieter auch ohne Vertragsverstoß des Mieters kündigen. Dies ist möglich bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters. Letzterer führt vor Gericht jedoch nur dann zum Erfolg, wenn der Mieter neuen Wohnraum beziehen kann und der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung drei Jahre Eigentümer war. Bei umfassender Sanierung ist eine Kündigung ebenfalls möglich, wenn die Sanierung der Wohnung nur durch Kündigung des Mietverhältnisses wirtschaftlich vertretbar ist. Die Kündigungsfrist beträgt drei bis sechs Monate.

Zeitliche Befristungen von Mietverträgen sind (noch) nicht möglich, allerdings mit kleinen Ausnahmen. Mietverträge für Wohnungen in Studentenwohnheimen u.ä. können zeitlich befristet werden, um die Versorgung für die diese Personengruppe dauerhaft sicherzustellen. Dies ist vergleichbar mit den Ausnahmen im deutschen § 549 Abs. 2 und 3 BGB.

C. Österreich

Das Wohnraummietrecht in Österreich ist in verschiedene Mietvertragstypen ausdifferenziert. Je nach Errichtungszeitpunkt, Lage, Förderung und Zeitpunkt des Vertragsschlusses gelten sehr unterschiedliche Regelungen. Von einer weitgehenden Liberalisierung mit hohen Risiken für die Wohnraummieter bis hin zu einem hohen Schutz findet sich in Österreich alles.

Grundzüge des Mietrechts sind im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, das eine weitgehende Vertragsfreiheit zulässt.

Die meisten Schutzvorschriften finden sich demgegenüber im Mietrechtsgesetz, MRG. Die dortigen Regelungen sind halb zwingend, zu Lasten darf von ihnen nicht abgewichen werden. Sofern das MRG gilt, verdrängt es insoweit das ABGB, letzteres ist dann subsidiär. Durch die vollständige, teilweise oder fehlende Gültigkeit des MRG unterscheiden sich die jeweiligen Mietverhältnisse. Für Miet- oder Nutzungsverhältnisse mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung gilt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit eigenen Regelungen insbesondere zur Mietzinsbildung. Bei der Mietzinsbildung gilt das Prinzip des kostendeckenden Mietzinses. Ergänzend gilt hier das MRG.

I. Wohnraumtypen

Grob lassen sich die Wohnraummietverhältnisse in drei Kategorien einteilen. Sonderregeln gelten - wie angesprochen für Genossenschaftswohnungen.

Typ I: Bei Mietverhältnissen über Ein- oder Zweifamilienhäuser (unabhängig vom Errichtungsdatum), die nach dem 31.12.2001 geschlossen wurden, bei Dienst- Natural – oder Werkswohnungen, bei Ferienwohnungen und vergleichbaren Mietverhältnissen gibt es keinen besonderen Mieterschutz. Es gilt das AGBG, das weitgehend dispositive Regelungen enthält. Die Regelungen sind frei vereinbar, wenn nichts anderes vereinbart, kann der Vermieter ohne Grund kündigen, Mieterhöhungen vereinbaren etc.. Die Miethöhe ist nur durch die Wuchergrenze, wobei hier der Mieter ähnlich wie bei § 5 WStG das Ausnutzen einer Zwangslage beweisen muss. Die Miethöhe ist ferner durch die Regelungen „Verkürzung über die Hälfte“ begrenzt. Beides ist schwer durchzusetzen.

Typ II: Bei Mietverhältnissen, die in frei finanzierten Gebäuden, die aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30.06.1953 errichtet wurden, bei vermieteten Eigentumswohnungen, in Gebäuden, die nach dem Krieg errichtet wurden oder Wohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer Baugenehmigung nach dem 31.12.2001 neu geschaffen wurden (Dachgeschoss u.a.) gilt das MRG nur eingeschränkt. Mietverhältnisse über Ein - bis Zweifamilienhäuser, sofern diese vor dem 31. Hier gelten die Regelungen des MRG über den Kündigungsschutz und die Befristung. Die Regelungen über die Miethöhe gelten nicht.

Typ III mit voller Gültigkeit des MRG: Das sind insbesondere Wohnungen in Altbauten, die vor dem 30.06.1953 errichtet wurden, für Eigentumswohnungen nur dann, wenn die Gebäude, in denen sie gelegen sind vor dem 08.05.1945 errichtet wurden. Volle Gültigkeit bei gefördertem Neubau mit mehr als zwei Wohnungen nach dem Krieg.

II. Mietzinsbildung nach dem MRG

Für die Wohnungen des Typ III gibt es über das MRG eine Begrenzung der Miethöhe bei Vertragsschluss. Die jeweilige Höhe richtet sich nach der Lage, der Ausstattung und nach weiteren Sonderregeln.

1. Innerhalb dieses Typ III gibt es verschiedene Arten der Mietzinsbildung, die gleichzeitig Wiedervermietungsmiete und Miethöhenbegrenzung bei Mieterhöhungen regeln.

- **Kategoriemietzins:** Grundsätzlich gibt es vier Ausstattungskategorien A – D, wobei die Kategorie D den einfachsten Standard ohne WC oder Wasserentnahmestelle aufweist und die Kategorie A mit modernem Bad und Zentralheizung den höchsten. Unter die Kategorie D fallen auch unbrauchbare Wohnungen. Für Low – Standardwohnungen der Kategorie D gibt es für Mietverträge, die nach dem 01.03.1994 abgeschlossen sind, einen fixen Kategoriemietzins, für unbrauchbare Wohnungen beträgt dieser immerhin 0,86 €/m², ansonsten 1,71 €/m². Für Mietverträge, die vor dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, gelten allgemein nach A - D gestaffelte feste Mieten, deren Höhe an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind, allerdings gibt es auch hier Ausnahmen mit der Folge, dass ein angemessener Mietzins verlangt werden kann. Auch hier gibt es ausdifferenzierte Regelungen.
- **Angemessener Mietzins:** Demgegenüber gibt es insbesondere für Neubauten, nach 45 errichtet, Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden, Luxuswohnungen, bei nachträglichen Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern die Möglichkeit einen angemessenen Mietzins zu vereinbaren. Dies entspricht in etwa unserer Vergleichsmiete. Der angemessene Mietzins wird durch einen Sachverständigen oder einen Mietspiegel, herausgegeben von einer Innung für Immobilien – und Vermögenstreuhänder, ermittelt.
- **Richtwertmietzins:** Wenn weder ein Kategoriemietzins noch ein angemessener Mietzins heranzuziehen ist, gilt der sog. Richtwertmietzins. Dieser berechnet sich an einer

mietrechtlichen Normwohnung. Die Richtwerte werden dann jeweils von den Bundesländern durch VO festgelegt, z.B. Wien 5,39 €/m², Salzburg 7,45 €/m². Hinzu kommen dann Zu – und Abschläge für die Ausstattung, die Lage, den Erhaltungszustand, aber auch die Kategorie. Dieses System ist stark ausdifferenziert. Die Höhe der Zu - und Abschläge ist nicht gesetzlich festgelegt und wird in der Regel dann in den Schlichtungs – oder Gerichtsverfahren festgelegt. Die von dem Justizministerium festgelegten Werte sind nicht bindend und werden nur zum Teil von den Gerichten bei der Bemessung herangezogen. Die Gewichtung der Kategorien unterliegt einer differenzierten Rechtsprechung.

- **Befristungsabschlag:** Ist ein Mietverhältnis nach dem 01.07.2000 nur befristet abgeschlossen worden, ist einheitlich für alle Mietverträge des Typ III ein Befristungsabschlag von 25 % vorgesehen. Damit soll die Befristung unattraktiv gemacht werden.
- **Mietzins aufgrund von förderungsrechtlichen Bestimmungen:** Bei Neubauten, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet worden sind, gelten Mietobergrenzen abweichend von dem Regeln zum angemessenen Mietzins. Dies gilt zum Teil auch für Altbauwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln saniert worden sind. Für bestimmte Arten von Fördermittel ist bestimmt, dass der Vermieter dauerhaft nur den Kategoriemietzins verlangen kann.

2. Der Mieter kann die Höhe der Miete vor der Schlichtungsstelle bzw. vor dem Gericht überprüfen lassen. Hierfür ist ein Antrag erforderlich. Stellt sich heraus, dass der Mietzins tatsächlich überhöht ist, kann der Mieter die Herabsetzung für die Zukunft verlangen und für die Vergangenheit eine Rückzahlung auch verzinst geltend machen. Dies muss er allerdings innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Vertragsschluss geltend machen, ansonsten gilt der vereinbarte Mietzins. Bei einem befristeten Mietverhältnis endet die Frist ein halbes Jahr nach Auslaufen des Vertrages. Wenn die Frist versäumt wurde, kann eine Herabsetzung nicht mehr verlangt werden, allerdings kann die Mietzinsüberhöhung dann beim nächsten Mieterhöhungsverfahren geltend gemacht werden. Dies führt dann zum Einfrieren der Miete.

3. Eine Besonderheit des österreichischen Mietrechts ist die **Hauptmietzinsabrechnung**. Der Vermieter hat für Mietverhältnisse des Typ III bis zum 30.06. des Folgejahres über die Einnahmen und Ausgaben des Hauses abzurechnen und diese Abrechnung den Mietern zumindest zu Einsicht zu gewähren. Auf Antrag müssen die Positionen vom Vermieter belegt werden. Hierbei geht es nicht um die Nebenkosten sondern um die Einnahmen und Ausgaben in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Hauses. Zu den Einnahmen gehören nicht nur die erzielten sondern auch die – beim Leerstand – erzielbaren Mieten und die öffentlichen Zuschüsse. Als Ausgaben werden die Kosten für die Erhaltung - aber auch die Verbesserung, die Kosten für die Tilgung von Krediten u.a. angesehen. Kosten für die Verbesserung dürfen jedoch nur dann angesetzt werden, wenn keine Erhaltungsmaßnahmen anstehen, bzw. die Hausreserve ausreicht, die Erhaltungsmaßnahmen zu bestreiten. Es soll verhindert werden, dass der Vermieter mit - nicht notwendigen – Verbesserungsmaßnahmen die Mietreserve reduziert, um dann die Miete später wegen einer notwendigen Erhaltungsmaßnahme nach § 18 MRG zu erhöhen.

4. Mieterhöhung nach dem MRG: Grundsätzlich kann die Miete nur aufgrund einer Vereinbarung erhöht werden. In nahezu allen Verträgen ist eine sog. Wertsicherungsvereinbarung enthalten. Darüber hinaus sind Mieterhöhungen nur engen Grenzen möglich. Eine Mieterhöhungsmöglichkeit wegen Modernisierung, wie wir es aus Deutschland kennen, gibt es in Österreich nicht.

a. Wertsicherungsvereinbarung und Mieterhöhung aufgrund gestiegenen Verbraucherpreisindex

Regelmäßig ist die Mieterhöhung an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die Preissteigerungsrate wird monatlich von dem österreichischen Statistikamt veröffentlicht. Richtet sich die Miete noch nach dem Kategoriemietzins ist eine Erhöhung entsprechend dem Verbraucherpreisindex auch ohne Vereinbarung möglich. Im Übrigen läuft die Mieterhöhung ganz ähnlich wie in Deutschland, die Mieterhöhung wirkt jeweils für die Zukunft.

b. Mieterhöhung nach § 18 MRG

Daneben gibt es noch die Erhöhungsmöglichkeit nach § 18 MRG. Für den Fall, dass die Einnahmen des Vermieters nicht ausreichen sollten, notwendige Erhaltungsmaßnahmen zu finanzieren, kann der Vermieter aufgrund einer Entscheidung der Schlichtungsstelle oder des Gerichts von den Mietern eine in der Regel auf 10 Jahre begrenzte erhöhte Miete verlangen. Führt der Vermieter neben der Erhaltungsmaßnahme auch Verbesserungsmaßnahmen durch, beträgt der Zeitraum in der Regel 15 Jahre. Allerdings ist für die Übernahme von Kosten für die Verbesserung notwendig, dass dem Vermieter eine öffentliche Förderung gewährt wird und dass die Kosten der Verbesserung die fiktiven Kosten für die Erhaltung zuzüglich der Förderung nicht übersteigen. Der Vermieter kann auch dann die Miete entsprechend der vorgenannten Vorschrift erhöhen, wenn er zu einer Verbesserung der Mietsache vom Gesetzgeber verpflichtet wurde. Die Erhöhung kann vom Vermieter vor oder nach den Maßnahmen beantragt werden. In dem Verfahren sind alle Mieter beteiligt und können Einwände insbesondere zu mietzinsbildenden Faktoren geben.

c. Mieterhöhung nach § 45 MRG

Weiterhin gibt es noch eine Erhöhungsmöglichkeit nach § 45 MRG für die Mietverhältnisse, die noch dem Kategoriemietzins unterliegen. Sollte der vereinbarte Mietzins unter dem Kategoriemietzins liegen, kann der Vermieter eine entsprechende Anpassung verlangen.

III. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis endet durch Zeitablauf bei einem befristeten Mietverhältnis, durch einvernehmliche Aufhebung, durch Kündigung des Vermieters oder des Mieters oder durch sofortige Auflösung des Mietvertrages durch Vermieter oder Mieter.

1. Befristete Mietverhältnisse

In Österreich ist es grundsätzlich möglich, auch ohne besonderen Grund Mietverhältnisse zeitlich zu befristen. Für die Verträge des Typ III gilt dann allerdings der Befristungsabschlag von 25 %. In Fall der Befristung endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. As Mietverhältnissen des Typ I kann die Befristung formlos erfolgen, die Parteien sind in der Wahl der Befristungslänge frei. Dies ist beim Typ II und Typ III anders. Hier muss die Befristung drei Jahre nicht unterschreiten und bedarf zudem der Schriftform. Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis oder eine Unterschreitung der Vertragsdauer hat zur Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

Dennoch kann die Mieterin, der Mieter auch bei einem wirksam befristeten Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, sofern es sich um einen Mietvertragstyp II oder III handeln sollte. Eine Einschränkung zu Lasten der Mieterinnen und Mieter wäre unzulässig. Bei Mietverträgen des Typ I ist die Kündigung vor Ablauf der Mietzeit erst einmal nicht möglich. Gegenteiliges muss vereinbart werden.

Der Mieter, die Mieterin kann bei allen drei Vertragstypen ohne Frist die sofortige Vertragsauflösung erklären, wenn die Wohnung erhebliche Mängel aufweist und von ihr Gesundheitsgefahren ausgehen. Bei leicht behebbaren Mängeln muss der Mieter dem Vermieter vor der Aufkündigung eine Frist zur Mängelbeseitigung erfolglos gesetzt haben.

Der Vermieter kann vor Ablauf der Vertragszeit bei den Typen II und III nur gerichtlich aufkündigen, wenn er hierfür einen Grund hat. Hierunter fallen insbesondere Vertragsverstöße, aber auch der Eigenbedarf. Bei Typ I kann darüber hinaus der Erwerber das Mietverhältnis vor Ablauf der Mietzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Davor kann nur eine Eintragung des Mietverhältnisses ins Grundbuch schützen. Dies ist in Österreich möglich.

Im begrenztem Umfang sind auch befristete Verlängerungen von Verträgen möglich. Beim Typ II und III erfolgt eine einmaligen Vertragsverlängerung von drei Jahren, wenn beide Vertragsparteien keine Erklärungen vor Vertragsablauf abgeben, danach verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

Der Vermieter kann bei allen Vertragstypen den Mieter auch länger als ein Jahr und drei Monate (frühestmögliche Beendigung durch Mieterkündigung) an sich binden. Dies erreicht er, wenn er einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit schließt und einen beidseitigen Kündigungsverzicht vereinbart. Dieser kann auch für 10 Jahre vereinbart werden.

Nach Ablauf der Mietzeit muss der Mieter ausziehen. Zieht der Mieter nicht aus, kann er Vermieter den Mieter auf Räumung verklagen. Der Vermieter kann aber auch schon vor Vertragsablauf bei Gericht einen Räumungstitel erwirken. Diesen sog. Übergabeauftrag kann der Vermieter sechs Monate vor Vertragsende beantragen.

2. Die Kündigung des Mietvertrages

Der unbefristete Mietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden. Die Kündigung des Mieters bedarf keines Grundes, ist mit einer Frist von einem Monat möglich, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Kündigung muss (nur) schriftlich erfolgen, wobei auch hier der Zugang bewiesen werden muss. Auch in Österreich ist der Zugang für die Wirksamkeit der Kündigung maßgebend.

Anders verhält es sich mit der Vermieterkündigung. Hier gilt ebenfalls die Monatsfrist, die allerdings verlängert werden kann. Der Vermieter muss die Kündigung übers Gericht zustellen und bedarf für die Kündigung eines Kündigungsgrundes, sofern es sich um eine Vertragsverhältnis des Typs II oder III handelt. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Folgende Gründe sieht das Gesetz vor:

- Nichtzahlung der Miete. Hier reicht der Verzug mit einer Monatsmiete und die Nichtzahlung trotz Mahnung. Wenn der Mieter bis zum Ende der Gerichtsverhandlung erster Instanz vollständig den Mietzins und traf ihn kein grobes Verschulden wird die Kündigung unwirksam. In diesem Fall trägt der Mieter die Kosten.
- Erheblicher nachteiliger Gebrauch der Mietsache, z.B. Verwahrlosung, grobes nachteiliges Verhalten zu Lasten der übrigen Bewohner oder gar Straftaten
- Gänzliche Untervermietung oder Untervermietung gegen unverhältnismäßig hohes Entgelt.
- Tod des Mieters und keine eintrittswillige Person
- Nichtnutzung der Wohnung, Leerstand
- Eigenbedarf des Vermieters: Hier sind die Anforderungen strenger als in Deutschland. Der Eigenbedarf kann nur für den Vermieter selber oder für seine Kinder bzw. Enkel geltend gemacht werden. Der Eigenbedarf muss dringend sein, es muss z.B. Obdachlosigkeit drohen.

Außerdem findet stets eine Abwägung zwischen Vermieter – und Mieterinteressen statt, es sei denn, es handelt sich um eine Eigentumswohnung, hier entfällt die Interessensabwägung nicht jedoch die Prüfung der Dringlichkeit. Der Eigenbedarf kann allerdings immer erst 10 Jahre nach Erwerb der Mietsache geltend gemacht werden.

- Abbruchfälle: Eine Kündigung ist ferner möglich, wenn das Haus abgebrochen werden soll. Der Vermieter muss in diesen Fällen eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen.
- Konkret vereinbarte Kündigungsgründe, sofern sie ebenfalls schwerwiegend sind.
- Verweigerung einer Standardverbesserung einer Wohnung der Kategorie D. Aber auch hier muss dem Mieter eine neue Wohnung besorgt werden. Die Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter sein Einverständnis mit der Standardverbesserung bis zum Ende der Gerichtsverhandlung erklärt.

Im Rahmen des Kündigungsverfahrens prüft das Gericht zunächst die formalen Voraussetzungen und stellt die Kündigung dem Mieter zu. Insbesondere muss die Kündigung begründet sein. Der Mieter hat ab Zugang der Kündigung vier Wochen Zeit, Einwände zu erheben. Macht er dies, dann wird eine mündliche Verhandlung angesetzt. Der Vermieter muss die Kündigungsgründe beweisen. Macht der Mieter keine Gründe geltend oder verpasst er die Frist, wird die Kündigung wirksam, der Vermieter kann mittels eines Antrags auf Räumungsexekution vollstrecken.

3. Sofortige Vertragsauflösung durch den Mieter

Wie bereits oben beschrieben, kann der Mieter bei Gesundheitsgefährdung oder bei erheblichen Mängeln das Mietverhältnis fristlos kündigen.

4. Sofortige Vertragsauflösung durch den Vermieter

Diese ist möglich, bei

- Erheblichem nachteiligem Gebrauch der Mietsache
- Verzug mit einer Monatsmiete um mehr als ein Monat

Diese Kündigung kann direkt gegenüber dem Mieter erklärt werden. Der Vermieter kann versuchen, den Mieter selber zur Räumung zu bewegen, andernfalls muss er klagen.

4. Gerichtliche Durchsetzung

Die Räumung wird über die Räumungsklage tituliert. Sie kann bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung erwirkt werden. Dies läuft über ein Gerichtsverfahren, in dem der Vermieter die Kündigungsvoraussetzungen beweisen muss. Die Räumungsklage kann auch gegen jemand erhoben werden, mit dem der Vermieter überhaupt keinen Mietvertrag unterhält, der die Sache aber tatsächlich nutzt.

Dem Räumungsrechtsstreit schließt sich die Räumungsexekution an, also die tatsächliche Räumung. Dem Mieter kann aber eine Räumungsfrist gewährt werden, wenn ihm Obdachlosigkeit droht und dem Vermieter durch die Nichträumung kein unverhältnismäßiger Nachteil entsteht.

Quellen:

Dänemark: Claus Rohde in Oberhammer/Kletecka/Wall (Hrsg): Soziales Mietrecht in Europa, Wien New York 2011, Seite 1 ff.

Niederlande: A.W. Jongbloed, in Oberhammer/Kletecka/Wall (Hrsg): Soziales Mietrecht in Europa, Wien New York 2011, Seite 141 ff.

Österreich:

http://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Mietrecht_fuer_Mieter.html.

<http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Genossenschaftswohnungen.pdf>.