



Ihre Ombudsfrau
Daniela Bachal berät Sie gerne

Wann der Mietzins erhöht werden darf

FRAGE & ANTWORT. Wohnen wird immer teurer. Wer mietet, ist in vielen Fällen mit Erhöhungen des Mietzinses konfrontiert.

Wie das Gesetz sogenannte Indexanpassungen regelt und in welchen Fällen Wertsicherungsklauseln ungültig sind.

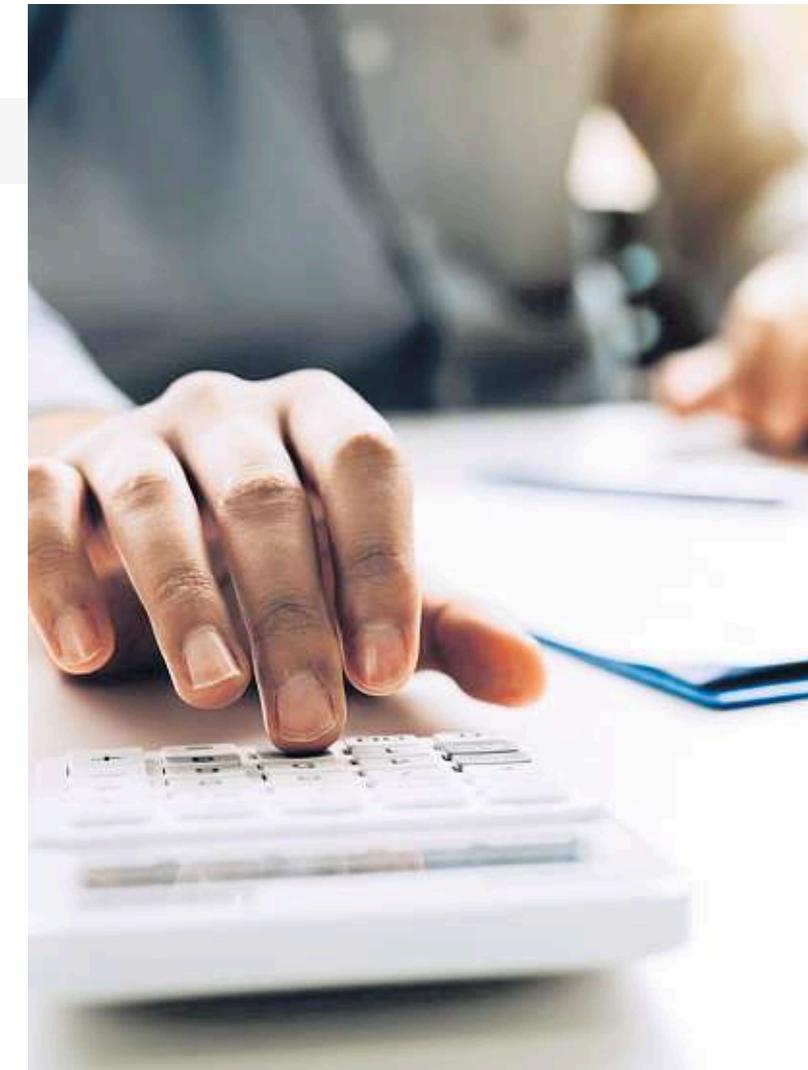
1 Spiegelt sich die Teuerungswelle auch bei den Anfragen an die Mieterschützer wider?

ANTWORT: „Wir haben noch Sommer und ich habe heuer schon die dritte Mietzinserhöhung von meinem Vermieter bekommen, kann das sein?“ Solche Anfragen gehen bei der Mietervereinigung derzeit mehrmals täglich ein. „Bereits im Jahr 2021 gaben mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in einer von uns initiierten Umfrage an, von den Preissteigerungen beim Wohnen sehr bzw. ziemlich stark betroffen zu sein. Die Teuerungswelle der vergangenen Monate hat

dieses Problem nochmals neu befeuert“, sagt Christian Lechner von der Mietervereinigung Steiermark und ergänzt: „Die Anfragen zur Mietzinsüberprüfung haben sich mindestens verdreifacht.“ Hat sich der Mietzins bei einer Standard-Wertsicherungsklausel bei freier Mietzinsvereinbarung früher nur alle zwei bis drei Jahre erhöht, wurde heuer vielfach schon mehr als einmal an der Preisschraube gedreht.

2 Gibt es eine automatische Anpassung des Mietzinses an die Inflation?

ANTWORT: Nein. „Sieht ein Miet-



vertrag keine Index- bzw. Wertsicherungsklausel vor, kann der vereinbarte Mietzins vom Vermieter oder der Vermieterin auch nicht an die Inflation angepasst werden. Dies wird in der Praxis gerne übersehen“, sagt die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm. Der in Österreich gebräuchliche Index ist jedenfalls der Verbraucherpreisindex (VPI) und Verbraucherpreisindices werden vom

Statistischen Zentralamt geführt.

3 Ist die Indexanpassung gesetzlich geregelt?

ANTWORT: Das hängt zunächst davon ab, wieweit ein Mietverhältnis in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt: ganz, zum Teil oder gar nicht. „Im Teilanwendungs- und Vollausnahmebe-

KONTAKT

Per Mail: ombudsfrau@kleinezeitung.at oder
Tel.: (0316) 875-4900,
Fax: (0316) 875-4904,
www.kleinezeitung.at/ombudsfrau

IM VKI-WERKZEUGTEST

Die besten Akku-Heckenscheren

Der Verein für Konsumenteninformation nahm gemeinsam mit der Stiftung Warentest zehn klassische und fünf Langstiel-Akku-Heckenscheren unter die Lupe. Sieben davon schnitten

gut ab. Die besten Schneider im Test: die langstielige Stihl (HLA 56) und die klassische „Wolf-Garten“ (Lycos 40/500 H Set). Details in der Zeitschrift Konsument, www.konsument.at





Der monatlich zu bezahlende Gesamtmietzins kann sich im Laufe eines Jahres mehrmals ändern – derzeit heißt das: erhöhen ADOBE STOCK/SCWP

reich des MRG gibt es, anders als im Vollanwendungsbereich, hinsichtlich der Indexierungsvereinbarung bis auf die Sittenwidrigkeit grundsätzlich keine Schranken,“ erklärt Lallitsch. In den Vollanwendungsbereich des MRG fallen jedenfalls Altbauwohnungen im Wohnungseigentum, die vor dem 8. Mai 1945 errichtet worden sind. Hier sind wir häufig im Bereich der Richtwert- und Kategoriemietzins.

4 Nach welchen Kriterien darf der Mietzins bei freien Mietzinsvereinbarungen angehoben werden – also wenn das Mietrechtsgesetz nicht oder nur teilweise zur Anwendung kommt?

ANTWORT: „In der Praxis werden hier in den Mietverträgen meist Indexklauseln auf der Basis des Verbraucherpreisindex festgeschrieben. Weiters wird in den meisten Fällen ein (beliebig hoher) Schwellenwert vertraglich vereinbart. Lechner: „Ein Schwellenwert mit 5 Prozent bedeutet dann zum Beispiel, dass eine Erhöhung des Hauptmietzinses nur dann erfolgen kann, wenn der Verbraucherpreisindex seit Mietvertragsabschluss oder der letzten Mietzinsenerhöhung um mehr als 5 Prozent gestiegen ist. Man kann freilich auch drei Prozent vereinbaren – oder 10.“ Wird ein niedriger Schwellenwert vereinbart und steigt der Verbraucherpreisindex – wie derzeit – rasant, kann dies auch mehr-



Christian Lechner, Mietervereinigung

mals im Jahr eine Hauptmietzinssteigerung zur Folge haben.

5 Wann ist eine Wertsicherungsklausel, auch wenn sie vertraglich vereinbart wurde, ungültig?

ANTWORT: „Wenn im Mietvertrag nicht transparent und nachvollziehbar formuliert ist, wonach der Mietzins an die Inflationsrate angepasst werden darf, oder wenn etwa der falsche VPI im Vertrag steht“, nennt Lechner Beispiele für ungültige Indexklauseln. Bei Kategorie- und Richtwertmietzins müsse die Mietzinsenerhöhung der Mietpartei spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin bekannt gegeben werden, an dem die Erhöhung mietrechtlich wirksam wird. Bei freien Mietzinsvereinbarungen außerhalb des Mietrechtsgesetzes gelten diese Vorschriften über den Zeitpunkt der Wirksamkeit nicht. Lechner: „Hier sollte darauf geachtet werden, dass im Mietvertrag die Wirksamkeit und Informationsfristen des Vermieters vertraglich vereinbart werden.“



Heidi Lallitsch ist Rechtsanwältin in Graz

Mietzins und Mietrecht

Freie Mietzinsvereinbarungen sind nur außerhalb des Vollanwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes (MRG) möglich. Ob ein Mietverhältnis nun teilweise oder gar nicht unter das Mietrechtsgesetz fällt, ist leider selten leicht zu beantworten. Es gilt dabei eine Menge Stichtage zu berücksichtigen. **Ein Beispiel** für die grundsätzliche Teilanwendung des MRG sind Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer rechtskräftigen Baugenehmigung nach dem 8. 5. 1945 errichtet worden sind. „Förderungsrechtliche Bestimmungen, die dieser Teilausnahme vorgehen können, gilt es dabei aber zu beachten“, wie Lallitsch betont. **Ein in der Praxis** wichtiges Beispiel für die gänzliche Ausnahme vom MRG sind Ein- bis Zweifamilienhäuser.

6 Können Indexanpassungen auch rückwirkend erfolgen?

ANTWORT: Rückwirkende Indexanpassungen der Miete sind bei Richtwert- und Kategoriemieten niemals erlaubt, wie Lechner betont. „Nur dort, wo das Mietrechtsgesetz nur teilweise oder gar nicht anwendbar ist, wäre eine Nachverrechnung der Erhöhungsbeträge für maximal 3 Jahre erlaubt.“

HAUSHALTSVERSICHERUNGEN

Versicherungssumme oft zu niedrig

„In Österreich haben 90 bis 95 Prozent der Haushalte eine Haushaltsversicherung. Ein beträchtlicher Anteil davon ist aber nicht richtig versichert“, warnt die Branchenvertretung

der Versicherungsmakler vor Unterversicherung. Viele Versicherungsnehmer würden den tatsächlichen Wert ihrer zu versichernden Gegenstände einfach unterschätzen.



IRREFÜHRENDE WERBUNG

Wie gesund Socken sind

Der VKI hat erfolgreich gegen die Neuro Socks GmbH wegen irreführender Werbung mit gesundheitsbezogenen Angaben geklagt. Das Unternehmen vertreibt u. a. Socken, die laut Hersteller Schmerzen lindern sollen. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.