

## AKTION „CHECK DEIN RECHT“

### Ein Leitfaden für das Beratungsgespräch MIETRECHTS-CHECK



#### Mietrechts-Check durch die Rechtsanwältin bzw. den Rechtsanwalt

Bei rund 4,06 Millionen österreichischen Haushalten stellt die Wohnraumbeschaffung eine der elementarsten wirtschaftlichen Fragen im Leben der Österreicherinnen und Österreicher dar. Viele entscheiden sich für die Miete von Wohnraum, ohne sich über deren rechtliche Grundlagen und über die zeitweise teuren Folgen aus einem Mietverhältnis im Klaren zu sein. Oft erfolgt das böse Erwachen erst im Zuge eines gerichtlichen Mieten- oder Delogierungsverfahrens.

Aus diesem Grund wird im Rahmen der Aktion „Check Dein Recht“ ein weiteres anwaltliches Beratungspaket, der **„Mietrechts-Check“**, angeboten.

Sowohl für Mieterinnen bzw. Mieter, als auch für Vermieterinnen und Vermieter soll die Möglichkeit offenstehen, sich in einem rechtsanwaltlichen Beratungsgespräch über die rechtlichen Grundlagen eines Mietvertrags Klarheit zu verschaffen. Die Klientin bzw. der Klient soll aber auch konkret über an ihre bzw. seine persönliche Situation und an ihre bzw. seine Vorstellungen angepasste Möglichkeiten der Vertragsgestaltung aufgeklärt und auf zwingende gesetzliche Bestimmungen aufmerksam gemacht werden, um damit optimale rechtliche Grundlagen für das Mietverhältnis zu schaffen.

Die Aktion **„Check Dein Recht“** unterstützt die Aufklärungsarbeit und Positionierung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwaltes als präventive Rechtsberaterin bzw. präventiver Rechtsberater und soll neue Geschäftsfelder öffnen.

**Wenn Sie Interesse haben, an dieser Aktion mitzuwirken und einen „Mietrechts-Check“ zu einem Betrag von € 180,00 (inkl. USt.) anbieten möchten, haben Sie die Möglichkeit sich direkt im Mitgliederbereich der ÖRAK-Website unter dem Menüpunkt Datenwartung – Check Dein Recht anzumelden.**

**Achtung: Rechtsanwältinnen bzw. Rechtsanwälte, die sich bereits für andere Check Dein Recht-Beratungspakete angemeldet haben, sind nicht automatisch für den „Mietrechts-Check“ angemeldet! Bei Interesse bitten wir daher um gesonderte Anmeldung.**

*Einen Leitfaden zum „Mietrechts-Check“ finden Sie im Anschluss. Die im Leitfaden genannten Themen sollen Basis dieses Beratungsgesprächs sein.*

## AKTION „CHECK DEIN RECHT“

### Ein Leitfaden für das Beratungsgespräch MIETRECHTS-CHECK



#### DAS PRODUKT

Der „**Mietrechts-Check**“ soll in einem Geschäftsfeld, in welchem sich in den letzten Jahren zahlreiche Verbände und Organisationen als Konkurrenz zur Rechtsanwaltschaft etabliert haben, im Rahmen eines Beratungsgesprächs, im Zuge dessen die rechtliche Situation der Klientin bzw. des Klienten geprüft wird, die Kompetenz und Qualität rechtsanwaltlicher Tätigkeit hervorheben. Anhand der rechtsanwaltlichen Beratung soll präventiv über Gestaltungsmöglichkeiten und gesetzliche Grundlagen eines Mietverhältnisses aufgeklärt bzw. konkret anhand vorliegender Urkunden auf von der Klientin bzw. vom Klienten gestellte mietrechtliche Fragestellungen eingegangen werden.

#### DIE ÜBERLEGUNG

Die vielfältigen Möglichkeiten der Ausgestaltung eines Mietverhältnisses führen mangels rechtlicher Aufklärung häufig zu Unsicherheiten bei den Betroffenen und zu vermeidbaren finanziellen und persönlichen Nachteilen. Im Rahmen des Beratungsgesprächs soll der für das Rechtsgebiet relevante Sachverhalt erhoben und die Klientin bzw. der Klient auf kritische oder zu regelnde Bereiche aufmerksam gemacht werden. Dies kann auch im Rahmen einer Prüfung eines von der Klientin bzw. vom Klienten mitgebrachten Vertragswerkes erfolgen. Im Gespräch sollten die im Leitfaden aufgelisteten Themen behandelt werden. Diese Auflistung soll Ihnen nur als Hilfestellung dienen, sie ist selbstverständlich nicht verpflichtend.

#### WAS GILT ES MIT DER KLIENTIN BZW. DEM KLIENTEN ABZUKLÄREN?

- Wahl und Beschaffenheit des Mietobjektes; Klärung der rechtlichen Einordnung des Mietobjektes unter die Bestimmungen des MRG oder ABGB und daraus resultierende Rechtsfolgen; Vorteile eines schriftlichen Mietvertrages
- Abgrenzung Hauptmietverhältnis – Untermietverhältnis und damit in Zusammenhang stehende Rechtsfolgen;
- Zusammensetzung und zulässige Bestandteile des Mietzinses; Aufklärung über Rechtsfolgen aus Zahlungsverzug; Zulässigkeit von Mietzinsvereinbarungen; Definition des Kategoriemietzinses; Hinweis auf Möglichkeiten der Mietzins- und Betriebskostenüberprüfung; Hinweis auf Mietzinsförderung durch die öffentliche Hand;
- Zusammensetzung der Betriebskosten (Betriebskostenkatalog); zwingender Inhalt und Fristen der Betriebskostenabrechnung; grundlegende Bestimmungen des HeizKG;
- Zulässigkeit der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten; Voraussetzungen für den Rückersatz von Investitionen durch die Vermieterin/den Vermieter;
- Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Befristung eines Mietverhältnisses; Lösungsmöglichkeiten für Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter; Aufklärung über Kündigungsbeschränkungen falls MRG anzuwenden ist; Kündigungsgrund des Eigenbedarfs; Aufklärung über Kündigungsfrist und -termine und über gerichtliche Aufkündigung;
- Eintrittsrecht im Todesfall und bei Unternehmensveräußerung; Besprechung der Rechtsfolgen einer Standardverbesserung; Aufklärung über Möglichkeit der Anhebung des Hauptmietzinses bei aufrehtem Mietverhältnis; finanzielle Folgen einer Wertsicherungsvereinbarung;
- Hinweis auf etwaige steuerliche Folgen des Abschlusses eines Mietvertrags;

