

Vorwort zur 3. Auflage

Knapp vier Jahre nach dem Erscheinen der letzten Auflage der „40 Fallen“ ist es an der Zeit, zu einer weiteren Aktualisierung dieses Praxiswerks zu schreiten.

Die im Vorwort zur 2. Auflage erstellte Prognose, dass nämlich – vor allem aufgrund divergierender sozialpolitischer Vorstellungen der beiden Regierungspartien – in der laufenden (allmählich zu Ende gehenden) Legislaturperiode keine größeren Reformen des österreichischen Mietrechts erwartet werden dürfen, hat sich – von der Einführung des „Erstauftraggeberprinzips“ bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Gestalt des MaklerG-ÄG und von einer der hohen Inflation der Jahre 2022 und 2023 geschuldeten „Mietpreisbremse“ in Gestalt des 3. MILG abgesehen – bewahrheitet. Dies ist insofern alles andere als unbedenklich, als der Reformdruck angesichts eines sich zunehmend ändernden Gebäudebestandes (für den die auf das klassische „Zinshaus“ zugeschnittenen Regelungen des MRG schlicht nicht mehr passen) und aufgrund aktueller Anforderungen im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Dekarbonisierung, Barrierefreiheit, Nutzungssicherheit etc (die mit jahrzehntealten mietrechtlichen Normen kaum bewältigt werden können) Tag für Tag größer wird. Während im Wohnungseigentumsrecht durch die WEG-Nov 2022 (die im Wesentlichen auch als „Klimaschutznovelle“ bezeichnet werden kann) zumindest erste wohnrechtliche klimapolitische Akzente gesetzt wurden, gibt es im Mietrecht bis dato dazu keine Entsprechung. Zur Stunde wird zwar darüber verhandelt, geeignete mietrechtliche Grundlagen für die Dekarbonisierung von Heizungsanlagen zu schaffen. Ob diese Verhandlungen noch in dieser Legislaturperiode zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden können, ist aus heutiger Sicht fraglich. Damit bleibt es vorerst dabei, dass sich die mietrechtlich relevanten Aktivitäten des Gesetzgebers der 27. Gesetzgebungsperiode auf das MaklerG-ÄG und das 3. MILG beschränkt haben. Beide Gesetze sind im Übrigen rechtspolitisch alles andere als unumstritten. Beim „Erstauftraggeberprinzip“ wird die Provisionsfreiheit der Wohnungssuchenden immerhin damit „erkauft“, dass diese nun in aller Regel in keinem Vertragsverhältnis zum Makler mehr stehen werden und daher auch keinerlei vertraglichen Anspruch auf Schutz und Aufklärung durch den Makler haben, womit bedenkliche Informa-

tionsdefizite drohen. Im Übrigen muss erwartet werden, dass das „Erstauftraggeberprinzip“ zu einer Verteuerung der Mieten führen wird, womit der Vorteil der Provisionsfreiheit gleich wieder verpufft. Bei der „Mietpreisbremse“ (genauer: einer Valorisierungsbremse für mietrechtliche Kategoriebeträge, mietrechtliche Richtwerte und bestimmte WGG-Entgeltbestandteile) ist es wiederum nicht überzeugend, warum von ihr nur die ohnehin schon stark preisgeschützten Entgelte betroffen sind, nicht aber die von vornherein höheren angemessenen und freien Mietzinse (die die betroffenen Haushalte naturgemäß in aller Regel stärker belasten als Kategoriemietzinse, Richtwertmietzinse oder WGG-Entgelte). Gleichmaßen ist die Eingriffsintensität des 3. MILG – nicht nur für in Zukunft abzuschließende Mietverträge, sondern aufgrund der Auswirkungen der „Preisbremse“ auch auf die Wertsicherung der Entgelte für bestehende Vertragsverhältnisse – durchaus fragwürdig. Immerhin wird bei der Valorisierung der Richtwerte am 1.4.2025 die gesamte Jahresinflation des 2023 unberücksichtigt bleiben und damit ein Wertverlust der Richtwerte in einem Ausmaß von 7,8 Prozent eintreten. Bei den WGG-Entgelten liegt der – bereits am 1.4.2024 eingetretene Wertverlust – gar bei über 12 Prozent. Vor diesem Hintergrund bemühen sich die Materialien zum 3. MILG, wortreich dessen Verfassungskonformität zu argumentieren. Ob die durchaus ausladenden – sich gleich über mehrere Seiten erstreckenden – Ausführungen zur behaupteten Verfassungskonformität der beschlossenen Regelungen überzeugen oder aber – ob des verfassungsrechtlichen Erklärungsbedarfs, der ganz offenkundig verspürt wird – erst recht Zweifel an der Verfassungskonformität des 3. MILG schüren, liegt wohl im Auge des Betrachters und wird gewiss im rechtsdogmatischen Diskurs durchaus unterschiedlich beantwortet werden.

Im Bereich der Judikatur dreht sich vor allem das Rad der verbraucherrechtlichen Verbandsklageentscheidungen munter weiter. In den Fällen 25 und 26 wird zumindest angedeutet, welche Bedrohungsbilder die aktuelle Klauseljudikatur für die Wirksamkeit der – wirtschaftlich ja besonders bedeutsamen – Wertsicherungsvereinbarungen skizziert. Und auch sonst gleicht die Mietvertragsgestaltung angesichts zahlreicher – mitunter in ihrer Dimension noch nicht erkannter Untiefen des Verbraucherschutzes und der Klauselkontrolle – mehr und mehr dem Betreten eines Minenfelds mit weitreichenden Rechtsfolgen im Bereich des Verbraucherschutzes (nämlich der Unwirksamkeit vieler Vertrags-

inhalte aufgrund des Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion einer rechtsmissbräuchlichen Klausel, aufgrund der Tatsache, dass eine unwirksame Klausel gleich alle weiteren Klauseln des Vertragswerks mit in den Abgrund zieht, die sich auf die unwirksame Klausel beziehen oder diese konkretisieren, und dies alles mit der Konsequenz, dass man sich dann auch nicht mehr auf dispositives Recht stützen darf). Die mit dieser immer subtileren Rechtsprechung ausgelösten Rechtsunsicherheiten führen auch zu durchaus gerechtfertigten rechtspolitischen Überlegungen, durch gesetzliche Maßnahmen ein Mehr an Sicherheit und Vorhersehbarkeit und damit Fairness für beide Seiten eines Mietvertrags zu schaffen. Bei allfälligen „Rettungsversuchen“ durch den österreichischen Gesetzgeber gilt es aber, die mitunter engen Grenzen des Klausel-RL der Europäischen Union zu beachten, der Gestaltungsspielraum ist also leider überschaubar.

Wie immer gilt last not least mein Dank meiner lieben Gattin und Mitgesellschafterin *Mag. Nicola Valsky-Kothbauer LL.M.* für die verlässliche und profunde Mitwirkung an allen Aktivitäten unseres – der Wissensvermittlung dienenden – Familienunternehmens und damit auch an der Neuauflage des vorliegenden Werks, sowie dem Verlag Linde, allen voran Herrn *Dr. Patrick Stummer* und Frau *Mag. Sonja Helm*, für die mittlerweile schon sehr „eingespielte“ und gleichermaßen professionelle wie wohltuende Zusammenarbeit.

Wien-Strebersdorf, im Mai 2024

Christoph Kothbauer