Kapitel 1:

Mietrechtsgesetz (MRG)

Handelt es sich um einen Mietvertrag, bestimmen sich wichtige Rechtsfolgen danach, ob der Mietgegenstand den Bestimmungen des MRG ganz, teilweise oder überhaupt nicht unterliegt. In diesem Kapitel werden die einzelnen Abgrenzungskriterien zwischen den drei Anwendungsbereichen (Voll- und Teilanwendungsbereich, Vollausnahmebereich) erläutert.

1. Allgemeines

Nach § 1090 ABGB wird unter einem Bestandvertrag (Miete, Pacht) ein Vertrag verstanden, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. Der Bestandvertrag umfasst Miete und Pacht, wobei Miete vorliegt, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt. Pacht ist gegeben, wenn die Bestandsache nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann. Es gibt umfangreiche Jud zur Unterscheidung von Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht. Die Überlassung von Wohnungen oder Büros ohne weitere Elemente wird in aller Regel Miete sein. Lediglich ein Mietvertrag kann dem MRG unterliegen.

Vor Abschluss eines Mietvertrags sollte sich der Vermieter Klarheit darüber verschaffen, welche gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen. Konkret geht es darum, ob der Mietgegenstand zur Gänze, zum Teil oder gar nicht dem MRG, sondern dem ABGB und allenfalls anderen Schutzbestimmungen wie etwa dem WGG, dem KSchG, dem Landpachtgesetz, dem Kleingartengesetz, oder im geförderten Wohnbau den Fördergesetzen unterliegt. Welches Recht zur Anwendung gelangt, ist insbesondere für Fragen der zulässigen Befristung, der Mietzinsbildung, der Verrechnung von Betriebskosten und der Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags von erheblicher Bedeutung. Eine falsche Einordnung kann für den Vermieter zu äußerst unliebsamen Überraschungen führen.

FALLBEISPIEL

Hannes ist Alleineigentümer eines im Jahre 1940 errichteten Hauses mit acht Substandardwohnungen (Kategorie D). Diese Wohnungen vermietet er an Studierende. Er befristet die Mietverträge jeweils auf ein Jahr, schließt generell jeden Aufwandersatz aus und hebt einen Mietzins in Höhe von 8 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat ein. Als er den Mieter Gebhard nach Ablauf eines Jahres auffordert, dessen 27m^2 große Wohnung zu räumen, setzt sich dieser zur Wehr.

Das Mietverhältnis unterliegt gemäß § 1 Abs 1 MRG dem Vollanwendungsbereich, sodass aufgrund der fehlerhaften Befristung (§ 29 Abs 1 Z 1 lit b MRG) ein unbefris-

tetes Mietverhältnis gegeben ist, das nur mehr aus den Gründen des § 30 Abs 2 MRG aufgekündigt werden kann.

Weiters steht dem Mieter im Rahmen des § 10 MRG Aufwandersatz zu, und es gelangen die Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 Abs 5 MRG zur Anwendung. Danach kann ab 1.7.2023 für eine brauchbare Wohnung der Kategorie D ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 2,23[1] Euro je Quadratmeter und Monat vereinbart werden. Gebhard freut sich, nur mehr einen stark reduzierten Hauptmietzins bezahlen zu müssen. Das zu viel bezahlte Mietentgelt kann er selbstverständlich ebenfalls zurückfordern.[2] Die Wohnungsgröße von unter 30m² schadet nicht, da das MRG keine Mindestgröße vorschreibt. Die Wohnung liegt jedoch unter der mietrechtlichen Normwohnung nach § 2 Abs 1 RichtWG, womit es bei der Berechnung des Richtwertes zu einem Abschlag kommt.

Für Mietobjekte in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, regelt § 20 WGG die Anwendbarkeit mietrechtlicher Bestimmungen.

2. Vollanwendungsbereich

Es gilt die Vermutung der Vollanwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden kann. Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands trifft den, der sich darauf beruft (in aller Regel den Vermieter). Zur Gänze ist das MRG auf nachstehende Bestandobjekte anzuwenden, wobei Ausnahmen bestehen:

2.1. Wohnungen

Die Rechtsprechung definiert unter dem Begriff Wohnung einen selbständigen und in sich baulich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Nahezu gleichlautend wurde der Begriff der Wohnung in § 2 Abs 2 WEG festgeschrieben.

[1] Zum Kategoriemietzins vgl Kapitel 8, Pkt 3.4.
[2] Zur Rückforderung vgl Kapitel 8, Pkt 10.

Darüber hinaus findet sich in § 2 RichtWG der Begriff der „Normwohnung", die die Ausgangsbasis für den Richtwert bildet. Zwar weist eine solche eine Nutzfläche zwischen 30m² und 130m² auf, doch bedeutet dies nicht, dass das MRG bei kleineren oder größeren Wohnungen nicht anwendbar ist. Ist die Wohnung kleiner, werden Abschläge angesetzt. Ist sie größer, gelangt grundsätzlich nicht der Richtwertmietzins, sondern der angemessene Mietzins nach § 16 Abs 1 Z 4 MRG zur Anwendung.

2.2. Teile von Wohnungen

Unter „Teile von Wohnungen" sind einzelne Zimmer, auch unter Mitbenützung von allgemeinen Einrichtungen wie Bad, WC und Küche, zu verstehen, nicht aber (bloße) Teile von Wohnräumen. Den Hauptanwendungsbereich dieser Bestimmung stellt die Untermiete dar. In den letzten Jahren erlangte auch die kurzfriste Vermietung von Zimmern für touristische Zwecke an Bedeutung, wobei die baurechtlichen Normen Schranken setzen können.

2.3. Geschäftsräumlichkeiten

Darunter werden Geschäftsräumlichkeiten aller Art verstanden: Geschäftsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume und Amts- oder Kanzleiräume. Diese Aufzählung ist nur beispielhaft, so wertet die Jud Ordinationen oder Vereinslokale[3] als Geschäftsräumlichkeiten, ebenso wurde das Atelier eines akademischen Malers als solche beurteilt. Sogar eine Garage kann dann unter den Begriff der Geschäftsräumlichkeit fallen, wenn sie vereinbarungsgemäß der Einstellung eines überwiegend geschäftlich genutzten Fahrzeuges dient.[4] Auch bei einer Nutzung zu humanitären oder kulturellen Zwecken wird das Vorliegen einer Geschäftsraummiete angenommen.[5]

Für die Abgrenzung zwischen Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten ist die Absicht der Parteien bei Vertragsschluss oder bei einer späteren einverständlichen Änderung des Mietvertrags entscheidend. Einseitige Änderungen sind unbeachtlich, wenn sie vom Vertragspartner nicht akzeptiert werden (zB einseitige Änderung der Wohnung in eine Arztpraxis).

[3] OGH, 6 Ob 592/86.
[4] OGH, 7 Ob 521/87.
[5] LGZ Wien, 41 R 304/02b.

Eine Wohnung ist ein Mietgegenstand, der nur zu Wohnzwecken oder sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken vermietet wird. Ein Geschäftsraum ist eine Räumlichkeit, die zu Geschäftszwecken im weiteren Sinn vermietet wird. Gewinnerzielung oder Erwerbsabsicht der geschäftlichen Tätigkeit muss nach Auffassung eines Teils der Lehre nicht unbedingt gegeben sein, die Verwendung zu Vereinszwecken oder etwa künstlerischen Zwecken soll für die Qualifikation als Geschäftsraummiete genügen.[6]

2.4. Teile von Geschäftsräumlichkeiten

Aufgrund des ausdrücklichen Wortlautes des § 1 MRG fallen Teile von Geschäftsräumlichkeiten nicht in das MRG, egal wie sie beschaffen sind (zB Flächen in einem offenen Stockwerk in einem Einkaufszentrum, Co-Office-Flächen in einem offenen Büro).

2.5. Neutrale Objekte

Neutrale Objekte, die ihrer Art nach weder als Wohnung noch als Geschäftsraum qualifiziert werden können und auch nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke gemietet werden, fallen nicht unter das MRG. Ein neutrales Objekt ist etwa eine zu reinen Privatzwecken gemietete Garage, eine Hobbywerkstatt oder grundsätzlich ein unausgebauter Dachboden. Wird jedoch ein Rohdachboden zum Zwecke des Ausbaus als Wohnung vermietet, kommt das MRG wieder zum Tragen (siehe § 1 Abs 4 Z 2 MRG). Zur Abgrenzung von Unternehmenspacht und Geschäftsraummiete vgl Kapitel 15, Pkt 1.2.

2.6. Mitgemietete Haus- oder Grundflächen

Diese Bestimmung umfasst zB Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen, wobei nach dem Wortlaut des Gesetzes das MRG nur dann zur Anwendung gelangen soll, wenn diese Flächen mit einer Wohnung, einem Wohnungsteil oder einer Geschäftsräumlichkeit mitgemietet wurden (§ 1 Abs 1 MRG). Erfolgt hingegen die Anmietung der Fläche selbständig, kommen die Bestimmungen des ABGB zum Tragen. Ob selbständige Flächenmiete oder Mitmietung vorliegt, wird nach dem bei Vertragsschluss vorliegenden Parteiwillen

[6] OGH, 1 Ob 588/89.

beurteilt. Dabei wird gefragt, ob die Parteien ein einheitliches oder zwei voneinander unabhängige Mietverhältnisse beabsichtigt haben.

Auch genossenschaftliche Nutzungsverträge über die oben angeführten Bestandobjekte unterliegen dem Vollanwendungsbereich des MRG.

3. Teilanwendungsbereich

Im Teilanwendungsbereich gelangen nur einzelne Bestimmungen des MRG zur Anwendung: Eintritt in das Mietverhältnis im Todesfall (§ 14 MRG), Kaution (§ 16b MRG), Befristungsvorschriften und Kündigungsregelungen (§§ 29 bis 36 MRG), Vorschriften hinsichtlich der Wertbeständigkeit des Mietzinses (§§ 45 und 46 MRG), kündigungsrechtliche Übergangsregelungen (§ 49 MRG).

Da diese Aufzählung aber nicht taxativ erfolgt, werden auch andere Bestimmungen für anwendbar erachtet: So teilweise die Vorschriften zu den Untermietverhältnissen (§ 2 MRG), zu Altverträgen (§ 43 Abs 1 MRG), zu den Erfordernissen eines Anhebungsbegehrens (§ 46b MRG), zu Befristungen vor 1.3.1994 (§ 49a Abs 1 MRG) sowie zu den Übergangsbestimmungen (teilweise anwendbar sind § 49b Abs 1 MRG und § 49c Abs 1 MRG).

Den Vertragsparteien steht es frei, in die Vollanwendbarkeit des MRG oder in einzelne zusätzliche Bestimmungen zu optieren. Bei Letzterem sollte im Mietvertrag festgehalten werden, in welchem Umfang das MRG (Teilanwendungsbereich, Vollausnahmebereich) grundsätzlich anwendbar ist.

Nachstehende Mietverhältnisse sind im Teilanwendungsbereich, wobei bei allen Teilausnahmen das Datum der Baubewilligung – nicht der Errichtung – maßgeblich ist:

3.1. Nicht geförderter Neubau (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)

Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, fallen in den Teilanwendungsbereich.

Für die Annahme einer Neuerrichtung ist nach der Jud die Schaffung neuer, bis dahin nicht vorhanden gewesener Räume, zumindest aber eine völlige Umgestaltung des Inneren eines Gebäudes (Entkernung), verbunden mit dem

Niederreißen und der Neuherstellung von Baulichkeiten oder Teilen eines Bauwerks erforderlich. Es ist ein wertender Vergleich mit der Neuerrichtung eines Gebäudes vorzunehmen.[7] Die gänzliche Aushöhlung eines Gebäudes samt Neuherstellung des Kellers und aller Geschossdecken ist einer Neuerrichtung eines gesamten Gebäudes gleichzuhalten.[8] So fällt zB die Entfernung oder Verlegung von Zwischenwänden nicht unter den Begriff der Neuerrichtung.

Die Teilausnahme stellt darauf ab, dass das Gebäude – nicht der Mietgegenstand – gefördert wurde, sodass ein teilweise aus geförderten, teilweise aus nicht-geförderten Wohnungen bestehendes Gebäude die Teilausnahme nicht erfüllt. Förderungen sind im Rahmen des § 1 Abs 4 MRG nur für die Ausnahme in Ziffer 1 von Relevanz; Wohnbauförderungen können strengere Regelungen (für die Mietzinsbildung) vorsehen. Es ist es unbeachtlich, ob das Gebäude im Allein-, Mit- oder Wohnungseigentum steht.

Hinweis: Wenn kein Neubau im Sinne des § 1 Abs 4 Z 1 MRG vorliegt, ist im Vollanwendungsbereich zu prüfen, ob § 16 Abs 1 Z 2 MRG erfüllt ist (vgl Kapitel 8, Pkt 3.2). Wenn ja, kann der Vermieter den angemessenen Mietzins statt des Richtwertmietzinses vereinbaren.

3.2. Dachbodenausbau (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG)

Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau aufgrund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit errichtet werde.

Voraussetzung ist, dass der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 geschlossen wurde. Bei Mietgegenständen, die durch einen nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau neu errichtet worden sind, gilt diese Bestimmung für Mietverträge, die nach dem 30.9.2006 geschlossen wurden. Durch die WRN 2006 wurde der Teilanwendungsbereich auch auf reine Aufbauten

[7] OGH, 5 Ob 192/00x.
[8] OGH, 5 Ob 229/00p.

aufgrund einer Baubewilligung, die nach dem 31.12.2001 erteilt wurde, erstreckt. Diese Aufbauten können in einem Zusammenhang mit einem Dachbodenausbau stehen, müssen aber nicht.

3.3. Zubau (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG)

Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, sind teilausgenommen. Unter Zubauten wird die horizontale Erweiterung eines Gebäudes verstanden, wobei eine gewisse Selbständigkeit und eigene Bedeutung vorliegen muss. Diese Bestimmung ist auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem 30.9.2006 geschlossen wurden.

3.4. Wohnungseigentum (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)

Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, fallen in den Teilanwendungsbereich, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Anders als nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist es irrelevant, ob das Gebäude mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Nicht erforderlich ist, dass Wohnungseigentum bereits zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes begründet wurde, da hier nur auf das Faktum Baubewilligung abgestellt wird.

FALLBEISPIEL

Es wird ein Wohngebäude mit einer im Jahr 2025 datierten Baubewilligung gänzlich neu errichtet, wobei ein Teil der Mietobjekte für leistbares Wohnen gewidmet ist. Der Entwickler (Bauträger) erhält öffentliche Förderungen für die Neuerrichtung des Wohngebäudes.

Ohne Wohnungseigentum unterliegen alle Mietobjekte dem Vollanwendungsbereich des MRG, selbst wenn die Förderung nicht für alle Einheiten gewährt wurde. Ab dem Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung ist § 1 Abs 4 Z 3 MRG anwendbar, womit die danach geschlossenen Mietverträge nur mehr dem Teilanwendungsbereich unterliegen.

3.5. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)

Ebenfalls in den Teilanwendungsbereich fallen Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.[9] Von einem Wirtschaftspark ist das Einkaufszentrum zu unterscheiden. In einem Einkaufszentrum überwiegt typischerweise das Vorhandensein von Handelsgeschäften. Auf Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark gelangen nur die Bestimmungen des MRG hinsichtlich des Eintritts in das Mietverhältnis im Todesfall (§ 14) sowie die Befristungsvorschriften und Kündigungsregelungen (§§ 29 bis 36) zur Anwendung.

4. Vollausnahmebereich

Die Bestimmungen des MRG sind im Vollausnahmebereich (Nichtanwendungsbereich) zur Gänze unerheblich (sofern sie nicht analog zur Anwendung gelangen), es gelten lediglich die Bestimmungen des ABGB (vgl Kapitel 15). Nicht unter das MRG fallen folgende Bestandobjekte:

4.1. Sondermietverhältnisse (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)

Darunter werden Mietgegenstände verstanden, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG). Die genannten Vertragstypen werden ausgenommen, weil die Mieter entweder nicht schutzbedürftig sind (zB Beherbergungsunternehmen) oder ohnehin Sondergesetze bestehen (zB Studierende[10]).

Ob diese Ausnahmetatbestände vorliegen, wird von der Rechtsprechung einer strengen Prüfung unterzogen. Das Mietobjekt muss im Rahmen des Betriebes des Vermieters vermietet werden und auch die Vermietung muss im Zusammenhang mit dem Betriebsgegenstand stehen.

[9] OGH, 4 Ob 249/97i.

[10] Studentenheimgesetz (StudHG) idF BGBl I 15/2019.

So wenn zB ein Flughafenbetriebsunternehmen auf seinem Betriebsgelände Räumlichkeiten vermietet, in denen Serviceleistungen für Reisende wie Zeitungen, Bücher und Zigaretten, Kaffee und Proviant angeboten werden. Nicht zum Betrieb eines Verkehrsunternehmens zählt jedoch zB die Vermietung von Straßenbahnbögen zum Zwecke der Ausübung eines Autospenglergewerbes.[11]

Ein Heim bietet in der Regel mehreren Personen Unterkunft, wobei gerade bei Heimen für betagte Menschen eine Reihe von Nebenleistungen wie Reinigung der Räumlichkeiten, Pflege und medizinische Betreuung und vor allem Verpflegungsleistungen erbracht werden. Typisch für ein Heim ist der Mangel eigener Wirtschaftung und Haushaltung[12], wobei ein fließender Übergang von Heimen hin zu servicierten Wohnungen (Apartments) besteht.

FALLBEISPIEL

Die schon etwas betagte Berta möchte ihren Lebensabend in einem Seniorenheim verbringen, um ihren Kindern nicht zur Last zu fallen. Die Pfleger und Pflegerinnen im Altersheim kümmern sich liebevoll um Berta, reinigen unter anderem ihr Zimmer und versorgen sie täglich mit frisch gekochten Speisen.

Es liegt ein Heim im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 MRG vor. Charakteristisch für die Unterbringung in einem Altersheim ist, dass gewisse Nebenleistungen wie etwa Reinigung von Räumlichkeiten, medizinische Betreuung und Verpflegung übernommen oder organisiert werden. Das MRG ist nicht anwendbar.

4.2. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (§ 1 Abs 2 Z 1a MRG)

Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden, sind zur Gänze ausgenommen. Zu karitativen oder humanitären Organisationen wird zB die Caritas, die Volkshilfe oder die Bewährungshilfe gezählt. Um nicht unter die Bestimmungen des MRG zu fallen, muss neben der Vermietung einer Wohnung oder von Wohnräumen noch eine zusätz-

[11] OGH, 4 Ob 517/92.
[12] OGH, 5 Ob 86/05s.