

VORWORT

Das Mietrecht ist eine der spannendsten Materien des Immobilienrechtes, nicht zuletzt weil jeder und jede von uns direkt betroffen ist. Gesetzgeber und Judikatur versuchen einen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter/Vermieterinnen und der Mieter/Mieterinnen zu schaffen, womit auch in verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte eingegriffen wird. Wird etwa der Mietzins mit dem Richtwert gedeckelt oder ein Lagezuschlag nicht gewährt, sind die Grundrechte des Eigentums und der Erwerbsfreiheit, aber auch der Gleichheitsgrundsatz betroffen.

Gesetzlich ist das Mietrecht zersplittert: Die Grundlagen finden sich im ABGB, das mittlerweile seit über 200 Jahren in Kraft ist. Das wesentlich neuere, aber auch schon in die Jahre gekommene MRG ergänzt mit Bestimmungen für Mietverträge (nicht Pachtverträge), die dann zur Gänze, zum Teil oder überhaupt nicht dem MRG unterliegen können. Daraus resultieren insbesondere unterschiedliche Regelungen für Mietzins (freier oder angemessener Mietzins, Richtwertmietzins, Kategoriemietzins) oder für Betriebskosten und Kündigung.

Das WGG legt einen Rahmen für gemeinnützige Bauträger fest und greift insbesondere in die Mietzinsbildung ein. Es verweist aber je nach Vermietung zurück in das MRG. Darüber hinaus können Fördergesetze Eingriffe in den Mietvertrag vorsehen, insbesondere zur Mietzinsbildung. Das KSchG legt Mindeststandards für Verträge mit Verbrauchern und Verbraucherinnen fest, was gerade in den letzten beiden Jahrzehnten zu zahlreichen neuen Entscheidungen führte.

Der eher starre Rahmen der Gesetze wird durch die wesentlich dynamischere Judikatur der Gerichte, insbesondere des OGH, ausgelegt. Gerade im Mietrecht empfiehlt es sich, die Judikatur (das Case Law) anzusehen, um konkrete Lösungen zu finden. Wie hoch eine Mietzinsminderung im Falle eines Wasserschadens ist, ist gerade nicht aus § 1096 ABGB, sondern aus Entscheidungen ableitbar.

Damit aber nicht genug: Die Judikatur entwickelt das Recht auch weiter. Vor der Coronapandemie kannten die wenigsten die §§ 1104, 1105 ABGB,

die eine Mietzinsminderung bei außergewöhnlichen Ereignissen wie Krieg oder Seuche erlauben, geschweige denn, dass die Bestimmungen vor 2020 Eingang in Mietverträge gefunden hätten. Im Jahr 2024 entschied der OGH mehrfach über Wertsicherungsklauseln, was in Mietverträgen der Zukunft zu beachten ist.

Ziel dieses Handbuches war/ist es, die Grundzüge des österreichischen Mietrechtes in klarer und konziser Form darzustellen. Primär wird auf die Bestimmungen des MRG (Kapitel 1 bis 14) eingegangen, da sie die Grundlagen der meisten Mietverträge, insbesondere für Wohnungen, darstellen. Im Kontrast dazu werden die Bestimmungen für Miet- und Pachtverträge nach ABGB in einem eigenen Kapitel 15 zusammengefasst. Die Klauselentscheidungen (Kapitel 16) und das Maklergesetz (Kapitel 17) runden dieses Handbuch ab. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine Kommentierung des MRG vorzunehmen, soll doch dieses Buch praktische Anweisungen geben.

Ich möchte mich an dieser Stelle sowohl bei RA Mag *Anneliese Markl* sowie ao Univ-Prof Dr *Christian Markl* bedanken, die als Autoren der drei Voraufagen ein Standardwerk für Vermieter und Vermieterinnen geschaffen haben. Sie haben es auf besondere Art verstanden, eine äußerst komplexe Materie auch für Nichtjuristen verständlich darzustellen. Ich hoffe, ich kann das Handbuch in diesem Sinne weiterführen. Ebenso möchte ich mich beim Team des Linde-Verlags bedanken, das durch Kompetenz, Verständnis und Geduld überzeugt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird außerhalb des Vorworts die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Letztlich wird aufgrund der laufenden Änderungen der Gesetze und der Judikatur darauf hingewiesen, dass es empfehlenswert ist, bei Zweifelsfragen den Rat eines Experten oder einer Expertin einzuholen. Alt-, Muster- oder Schimmelverträge, wie man sie auch immer bezeichnen möchte, sind gerade im Mietrecht rasch Rechtsgeschichte. Die Folgen eines fehlerhaften Vertrags können weitreichend sein, sodass die Kosten der Überprüfung oder Erstellung eines Mietvertrags sich schlussendlich mehr als bezahlt machen. Können etwa Mietzinse nicht mehr indiziert oder Betriebskosten nicht verrechnet werden, hat dies massive Auswirkungen auf die Rentabilität der Vermietung.

Das Spannende an meinem Leidenschaftsthema Mietrecht ist auch, dass es oft nicht nur eine oder manchmal überhaupt keine eindeutige Antwort auf eine Frage gibt. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie mit mir in Kontakt treten, wenn Sie Themen besonders interessieren oder Sie mit jemandem eine mietrechtliche Diskussion führen möchten. Das Mietrecht ist eben ein Ausgleich und den findet man am besten gemeinsam. Anfragen richten Sie bitte an:

RA Mag Klaus Pfeiffer, Bakk. LL.M. (UCL)

Rathausplatz 4

A-1010 Wien

Tel: +43 1 427 20 60

Email: k.pfeiffer@weber.co.at

Web: www.weber.co.at

Wien, 31.3.2025