



# Vermietung:

## Wann gilt das Mietrechtsgesetz?

von Dr. Martin Klemm, LL.M und Mag. Marlene Meixner

Brenner & Klemm Rechtsanwälte

**Das österreichische Mietrecht zählt zu den kompliziertesten Gebieten unserer Rechtsordnung, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen zu dessen Anwendungsbereich. Sowohl für Mieter, als auch Vermieter ist es in der Praxis schwierig, die zahlreichen Regelungen und deren Folgen im Auge zu behalten. Dieser Artikel soll Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen und Ausnahmeregelungen des Mietrechtsgesetzes (in Folge kurz „MRG“) verschaffen.**

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollten die Parteien jedenfalls klären, welche gesetzlichen Bestimmungen auf das Mietverhältnis zur Anwendung gelangen. Hier muss geprüft werden, ob das Bestandsobjekt zur Gänze, zum Teil oder gar nicht dem MRG, sondern nur dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (in Folge kurz „ABGB“) unterliegt. Weiters können auch andere Gesetze (wie zB das Kleingartengesetz) auf das Mietverhältnis Anwendung finden. Diese Beurteilung richtet sich dabei nach einer Vielzahl von Faktoren, wie unter anderem dem Vertragszweck, Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses und dem Alter des Gebäudes. Die richtige Einordnung des Mietverhältnisses ist essentiell, um bereits im Vorfeld zukünftige Rechtsstreitigkeiten und dahingehend einen erheblichen Kosten- und Zeitfaktor (sowohl auf Vermieterseite als auch auf Mieterseite) zu vermeiden. Es lohnt also auf jeden Fall, einen Rechtsanwalt, Notar oder erfahrenen Immobilienreuhänder zu kontaktieren.

Um festzustellen, welche Bestimmungen des MRG konkret zur Anwendung gelangen, finden sich nachfolgend aufgelistet die Grundsätze für die Unterscheidung in den Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG:

### Vollanwendungsbereich MRG

Im Vollanwendungsbereich gelten sämtliche Bestimmungen des MRG in vollem Umfang. Diese können durch Vereinbarung zwischen den Parteien ausschließlich zu Gunsten des Mieters abgeändert werden.

Die Vollanwendung des MRG gilt für die Miete

#### ■ von **Wohnungen**

Der Oberste Gerichtshof (in Folge kurz „OGH“) versteht unter einer „Wohnung“ einen selbständigen und in sich baulich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (OGH 10 Ob 27/09g).

#### ■ von **einzelnen Wohnungsteilen**

Darunter sind gemäß der ständigen Rechtsprechung einzelne Zimmer zu verstehen.

#### ■ von **Geschäftsräumlichkeiten** aller Art

Dieser Begriff ist weit auszulegen. Hierbei handelt es sich zB um Geschäftsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Amts- oder Kanzleiräume (OGH 6 Ob 517/85).

#### ■ von **mitgemieteten Haus- oder Grundflächen**

Haus- oder Grundflächen (wie zB Lade- oder Parkflächen, Hausgärten) unterliegen dem MRG, wenn diese mit einer Wohnung, einem Wohnungsteil oder einer Geschäftsräumlichkeit mitgemietet wurden (Markl/Markl, Rechtsberater für Vermieter<sup>2</sup> (2010), 16). Soweit die Anmietung der Haus- oder Grundfläche selbstständig vorgenommen wird, sind die Bestimmungen des ABGB anzuwenden.

#### ■ bei **Nutzungsverträgen mit Genossenschaften**





Foto: Thorben Wengert / pixelio.de

### Teilanwendungsbereich MRG

Gemäß § 1 Abs 4 und Abs 5 MRG ist auf die dort genannten Bestandobjekte nur ein geringer Teil der Bestimmungen des MRG anwendbar. Hauptsächlich handelt es sich dabei um die Regelungen über das Eintrittsrecht im Todesfall, die Befristung und Kündigung, die Kautions- und Mietzinsbestimmungen hinsichtlich der Wertsicherung bestimmter geringer Mietzinse.

Keine Anwendung finden die Sonderregeln über die Erhaltung des Mietgegenstandes, Bestimmungen über Mietzinsbeschränkungen und Mietzinsanhebungen in Zusammenhang mit der Unternehmensweitergabe. Folgende Bestandobjekte fallen in den Teilanwendungsbereich des MRG:

- Bestandobjekte in **nicht geförderten „Neubauten“**  
Unter Neubauten sind hier Gebäude zu verstehen, welche auf Grund einer **nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung** neu errichtet worden sind.
- **Dachbodenausbauten**
- **Zubauten**
- **Wohnungseigentumsobjekte in „Neubauten“**  
Unter Neubauten sind hier Gebäude zu verstehen, welche auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.
- Mietgegenstände in einem **Wirtschaftspark**  
Bei Wirtschaftsparks gelangen nur die Bestimmungen über das Eintrittsrecht in das Mietverhältnis im Todesfall sowie über die Befristung und Kündigung zur Anwendung.

### Nichtanwendungsbereich MRG

In § 1 Abs 2 MRG werden jene Ausnahmen aufgezählt, welche nicht unter das MRG fallen. Diese sind

- Vermietungen an **Betriebe bestimmter Geschäftszweige**  
Hierunter fallen zB Bestandobjekte die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens vermietet werden oder die Vermietung im Rahmen eines Heimes für betagte Menschen.
- Sozialpädagogisch **betreutes Wohnen**
- **Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen**
- **Halbjahresmietverträge** über **Geschäftsräumlichkeiten** oder **Zweitwohnungen** der Kategorien A und B wegen eines durch Erwerbstätigkeit bedingten vorübergehenden Ortswechsels
- **Freizeit- und Ferienwohnungen**
- Bestandobjekte in **Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten**

Für Mietverträge, die nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen, sind die allgemeinen Bestimmungen des ABGB über die Bestandverträge anzuwenden. Diese können durch Vereinbarung innerhalb der Grenzen des Konsumentenschutzgesetzes abgeändert werden.



Dr. Martin Klemm, LL.M

### Die Autoren

Brenner & Klemm Rechtsanwälte verstehen sich als breit aufgestellte und international ausgerichtete Wirtschaftskanzlei, die sich insbesondere im Bereich des Immobilienrechtes spezialisiert hat. Aufgrund jahrelanger Zusammenarbeit mit Hausverwaltungen und Immobilienmaklern verfügt sie über umfassendes Fachwissen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie der Gestaltung und Überprüfung von Kauf- und Mietverträgen. Darüber hinaus besitzt die Kanzlei weitreichende Erfahrung in der Betreuung von Bauträgern und bei der Strukturierung komplizierter Immobilien-Akquisitionen im Wege von Asset- oder Share-Deals.

[www.brenner-klemm.at](http://www.brenner-klemm.at)