

Anwendungsbereich des MRG - allgemeiner Überblick

Kurzinformation, ob ein Mietvertrag dem MRG unterliegt

Vor Abschluss eines Mietvertrages über Geschäftsräumlichkeiten sollte unbedingt Klarheit geschaffen werden, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Umfang das Mietrechtsgesetz (MRG) auf den gegenständlichen Mietvertrag Anwendung findet. Dies vor allem deshalb, weil der im MRG verankerte "Mieterschutz", der überwiegend zwingender Natur ist, also zum Nachteil eines Mieters vertraglich nicht abgeändert werden kann, dem Mieter tief greifende Schutzrechte einräumt. Zu erwähnen sind hier insbesondere der Kündigungsschutz, die gesetzlich geregelte Mietzinsbildung, Weitergaberechte des Mieters sowie die Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters.

Vorsicht!

Die Anwendbarkeit des MRG kann vertraglich nicht rechtsgültig ausgeschlossen werden. Umgekehrt bestehen aber keine Bedenken, die Anwendbarkeit des MRG auf außerhalb seines Anwendungsbereiches oder nur im Teilanwendungsbereich liegende Vertragsverhältnisse zu vereinbaren.

Das MRG regelt selbst, für welche Mietgegenstände es

- zur Gänze (Vollanwendungsbereich)
- nur zum Teil (Teilanwendungsbereich)
- überhaupt nicht (Vollausnahmen)

zur Anwendung kommt.

Zur Gänze vom MRG ausgenommen sind:

- Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions-, Lagerhausunternehmens oder eines Heimes vermietet werden.
- Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, wenn die Vertragsdauer ein halbes Jahr nicht übersteigt.
- Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden zählen nicht).
- Mietverträge über unbebaute Flächen, sofern sie nicht mit Räumlichkeiten mitgemietet sind.

Vorsicht!

Wenn eine Grundfläche mit der Absicht vermietet wird, darauf ein Bauwerk (Superädifikat), für Geschäfts- oder Wohnzwecke zu errichten und dieses tatsächlich errichtet wird, fällt diese Vermietung unter den Geltungsbereich des MRG.

Achtung!

Im Bereich der Vollausnahmen kommen lediglich die überwiegend frei gestaltbaren und nicht zwingenden bestandrechtlichen Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Das bedeutet vor allem, es gibt keinen speziellen Kündigungsschutz, der Mietzins kann frei vereinbart werden und es gelten keine besonderen Befristungsbestimmungen.

Dem MRG nur teilweise unterworfen sind:

- Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden.

Achtung!

Es kommt bei dieser Teilausnahme immer auf die Neuerrichtung des gesamten Gebäudes und nicht etwa nur einzelner Mietgegenstände an.

- Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen und das Gebäude auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.
- Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass darin oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau durch den Hauptmieter eine Geschäftsräumlichkeit (Wohnung) errichtet werde.

Achtung!

Ist die Geschäftsräumlichkeit (Wohnung) durch einen mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbau errichtet worden, gilt die Teilausnahme vom MRG schon für Mietverträge, die ab dem 31.12.2001 geschlossen wurden oder werden.

- Ist die Geschäftsräumlichkeit (Wohnung) durch einen Aufbau, der nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden ist, neu errichtet worden, gilt die Teilausnahme vom MRG erst für Mietverträge, die nach dem 30.9.2006 geschlossen werden
- Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. In diesem Fall muss der Mietvertrag nach dem 30.9.2006 abgeschlossen werden
- Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark.

Achtung!

Für die Vermietungen kommen die Bestimmungen des MRG betreffend Mietzinsbildung und -verwendung sowie Veräußerung und Verpachtung eines in gemieteten Räumlichkeiten betriebenen Unternehmens nicht zur Anwendung. Wohl aber gelten die Bestimmungen des MRG betreffend den Kündigungsschutz und die Befristungsregelungen.

Stand: 07.05.2019