

I. Grundsätzliches

Die Antworten auf die Frage, welche Abrechnungen im Miets- und Zinshaus von wem, an wen und wann zu legen sind, sind einerseits von einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und andererseits von der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Liegenschaftseigentümern (Hausinhabung) als Auftraggeber und dem Immobilienverwalter als Auftragnehmer abhängig.

In bestimmten Bereichen des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist der Eigentümer einer Liegenschaft gesetzlich verpflichtet, bestimmte Abrechnungen dem Mieter gegenüber zu legen. Für die Abrechnungserstellung kann der Vermieter einen hierzu befugten Immobilienverwalter beauftragen bzw bevollmächtigen, die Abrechnung im Namen der Hausinhabung gegenüber dem Mieter zu legen.

II. Unterscheidung der einzelnen Bereiche des Mietrechtsgesetzes

Die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters, dem Mieter bestimmte Abrechnungen zu entsprechenden Zeitpunkten zu legen, sind von den Regelungen im Mietrechtsgesetz abhängig.

Diese gesetzlichen Bestimmungen unterscheiden sich in den einzelnen Bereichen des Mietrechtsgesetzes.

A. Vollaussnahmenbereich

Im Bereich der Vollaussnahmen kommen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nicht zur Anwendung, sondern lediglich die bestandrechtlichen Vorschriften des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Es bestehen unter anderem kein besonderer Kündigungsschutz des Mieters, keine speziellen Befristungsbestimmungen, keine Abrech-

nungslegungsvorschriften für Betriebskosten sowie für besondere Aufwendungen und keine Mietzinsobergrenzen gemäß MRG.

Im Vollaussnahmenbereich können und sollten daher vertraglich entsprechende Vereinbarungen getroffen werden, wie und wann welche Kosten vom Vermieter dem Mieter weiterverrechnet werden dürfen.

Sofern ein Mietgegenstand im Sinne des MRG (Wohnung, Wohnungsteil, Geschäftsräumlichkeit) in Bestand gegeben wird, obliegt dem Vermieter die Beweis- und Behauptungslast, dass ein Voll- oder Teilausnahmetatbestand vorliegt. Im Zweifel wird eher von einem Vollaussnahmetatbestand auszugehen sein.¹

1. Anwendungsfälle

Es werden die nachstehenden Anwendungsfälle, bei denen das MRG nicht zur Anwendung kommt, unterschieden.

a) Pacht

„Miete“ ist als entgeltliche Gebrauchsüberlassung einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit (befristet oder unbefristet) definiert. Die Pacht ermöglicht dem Pächter zusätzlich eine Fruchtziehung (zB von einem lebenden Unternehmen).²

b) Neutrale Objekte

„Neutrale Objekte“ sind Bestandgegenstände, die weder Wohn- noch Geschäftszwecken (zB private Hobbyräume, Garagen, die nicht zu Geschäftszwecken verwendet werden etc) dienen und die aufgrund des Umkehrschlusses gemäß § 1 Abs 1 Satz 1 MRG nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen.

¹ 5 Ob 284/03f.

² § 1091 ABGB.

c) Flächen

Sofern Flächen selbstständig und nicht mit Mietgegenständen im Sinne des MRG mitvermietet werden, fallen diese ebenfalls gemäß dem Umkehrschluss des § 1 Abs 1 Satz 1 MRG in jenen Bereich, in dem das Mietrechtsgesetz nicht zur Anwendung kommt.

d) Vermietung im Rahmen bestimmter Betriebe

Ein Vollausnahmetatbestand ist gegeben, sofern die Vermietung im Rahmen des Betriebes bestimmter Unternehmen wie Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmen erfolgt.³

e) Heime

Ein weiterer Vollausnahmetatbestand liegt im Falle der Vermietung eines Heimes an ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vor.⁴

f) Karitative oder humanitäre Organisationen

In den Anwendungsbereich des MRG fallen auch nicht Vermietungen von Wohnungen oder Wohnräumen, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.⁴

g) Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen

Ebenso ist die Inbestandgabe von Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses überlassen werden, nicht vom Anwendungsbereich des MRG umfasst.⁵ In diesem Fall ver-

³ § 1 Abs 2 Z 1 MRG.

⁴ § 1 Abs 2 Z 1a MRG.

⁵ § 1 Abs 2 Z 2 MRG.

drängt das Arbeitsrecht das Mietrechtsgesetz, der Dienstvertrag steht im Vordergrund.⁶

h) Geschäftslokale maximal ein halbes Jahr

Kurzfristige Vermietungen von Geschäftslokalen bis zu maximal sechs Monaten (unter Einrechnung aller allfälligen Verlängerungen) fallen nicht in den Anwendungsbereich des MRG.⁷

i) Philharmonikerwohnungen

Wohnungen der Ausstattungskategorie „A“ oder „B“, die der Mieter nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet, werden auch als sogenannte „Philharmonikerwohnungen“ bezeichnet; das MRG kommt in diesem Falle nicht zur Anwendung.⁸

j) Freizeitwohnungen

Ein weiterer Vollausnahmetatbestand vom MRG liegt vor, wenn Wohnungen bzw Wohnräume vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden.⁹

k) 1- oder 2-Objekte-Häuser

Abschließend sieht das MRG auch Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten als Vollausnahmetatbestand. In diesem Falle zählen auch Räumlichkeiten nicht, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden.¹⁰

⁶ 9 ObA 106/08s.

⁷ § 1 Abs 2 Z 3a MRG.

⁸ § 1 Abs 2 Z 3b MRG.

⁹ § 1 Abs 2 Z 4 MRG.

¹⁰ § 1 Abs 2 Z 5 MRG.

Diese Regelung ist erst mit der MRN 2001, die für Mietverträge, die ab 1.1.2002 geschlossen wurden bzw werden, gelten, in Kraft getreten.

B. Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

In diesem Bereich gilt das MRG nur eingeschränkt. Vor allem die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes betreffend Mietrechtseintritt im Todesfall, Mindestmietzins, Kautions- und Befristungsbestimmungen sowie Kündigungsschutz des Mieters gelten in der Teilanwendung.¹¹

1. Anwendungsfälle

Es werden die nachfolgenden Anwendungsfälle in der Teilanwendung unterschieden:

a) Gebäude frei finanziert und mit BW nach dem 30.6.1953 errichtet

In den Teilanwendungsbereich fallen unter anderem Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden.¹²

b) DG nach 31.12.2001

Ein weiterer Teilausnahmetatbestand liegt bei Inbestandgabe von Mietgegenständen, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einer Aufstockung aufgrund einer ab 1.1.2002 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, vor.

¹¹ § 1 Abs 4 MRG.

¹² § 1 Abs 4 Z 1 MRG.

Ebenso gilt der Teilanwendungsbereich, wenn unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten zum Ausbau oder zur Aufstockung vermietet werden, um eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit zu errichten.¹³

c) Zubauten nach dem 30.9.2006

Seit der WRN 2006 fallen auch Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer ab dem 1.10.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, in die Teilausnahme.¹⁴

d) Gebäude mit BW nach dem 8.5.1945 und Wohnungseigentum

Wohnungseigentumsobjekte in Gebäuden, die mit Baubewilligung ab dem 9.5.1945 neu errichtet wurden, fallen auch grundsätzlich unter die Teilausnahme vom MRG.¹⁵

Grundsätzlich schadet auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht. Dennoch können förderrechtliche Bestimmungen die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes verlangen.¹⁶

e) Wirtschaftsparks

Auch Mietgegenstände in Wirtschaftsparks, das sind wirtschaftliche Einheiten von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden, fallen in den Teilanwendungsbereich des MRG.

¹³ § 1 Abs 4 Z 2 MRG.

¹⁴ § 1 Abs 4 Z 2a MRG.

¹⁵ § 1 Abs 4 Z 3 MRG.

¹⁶ Unter anderem § 15 WWG, § 32 WFG 1968, 5 Ob 175/04b, 8 Ob 125/04x.

C. Vollanwendungsbereich

Wie bereits unter A. beschrieben, wird im Zweifel von einem Vollanwendungstatbestand auszugehen sein. Der Vermieter ist für das Vorliegen einer Ausnahme vom MRG behauptungs- und beweispflichtig. Der Mieter muss lediglich darlegen, dass ein Mietverhältnis zustande gekommen ist.

Förderungsrechtliche Normen wie in B.1.d. beschrieben, können unter Umständen die Vollanwendbarkeit des MRG nach sich ziehen. Das Förderungsrecht geht dem MRG gegebenenfalls vor.

