

Vorwort

Das österreichische Mietrecht ist sprichwörtlich kompliziert und wird – so heißt es für gewöhnlich – nur von einigen wenigen Experten in seiner Gesamtheit und mit all seinen mitunter hintergründigen Details begriffen. Dies hat mehrere Gründe.

Es beginnt schon damit, dass es für Mietverhältnisse keine einheitliche Rechtsgrundlage gibt: Zu den – meistens zumindest innerhalb eines bestimmten Rahmens vertraglich abdingbaren – allgemeinen Bestimmungen des ABGB-Bestandrechts gesellen sich häufig sogenannte Spezialgesetze, welche die ABGB-Normen teilweise verdrängen: einerseits das MRG als Schutzgesetz zugunsten der Mieter gegenüber Vermietern und andererseits das KSchG als Schutzgesetz zugunsten der Verbraucher gegenüber Unternehmern. Diese Schutzgesetze haben einseitig zwingende Wirkung, sodass von ihren Regelungen nicht zum Nachteil der Mieter bzw Verbraucher abgewichen werden darf. Beim MRG muss zudem beachtet werden, dass es mitunter nicht vollständig, sondern (überwiegend aufgrund äußerst komplizierter Stichtagsregelungen) nur teilweise zur Anwendung gelangt: Im sogenannten Teilanwendungsbereich des MRG gelten zB der mietrechtliche Kündigungsschutz und die Befristungsregeln des MRG, wohingegen der mietrechtliche Preisschutz nicht zum Tragen kommt. Werden Mietverträge in Gestalt von Vertragsformblättern abgeschlossen, sind noch weitere Schutzbestimmungen zu beachten, nämlich die Geltungskontrolle nach § 864a ABGB und die Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB. Naturgemäß sind die genannten vielfältigen Rechtsgrundlagen kaum aufeinander abgestimmt, sodass sich aus dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher gesetzlicher Bestimmungen diffizile Auslegungsfragen ergeben, die selbst von der Rechtsprechung und von der juristischen Lehre nicht immer einheitlich beantwortet werden. Zu allem Überdross sind auch noch vielfältige, teilweise viele Jahrzehnte alte förderungsrechtliche Bestimmungen (wie zB das WWG in unterschiedlichen voneinander abweichenden Novellenfassungen) zu beachten, die jedenfalls temporär, teilweise aber auch dauerhaft die MRG-Regeln überlagern und vor allem Auswirkungen auf die Mietzinsbildung entfalten. Ist es schon schwer genug, über all diese förderungsrechtlichen Spezialregelungen einen inhaltlichen Überblick zu bewahren, so präsentiert sich die

Einzelfallprüfung, welche Förderungen auf welcher Rechtsgrundlage denn tatsächlich für die Errichtung, den Wiederaufbau oder die Sanierung einer Baulichkeit in Anspruch genommen wurden, als eine sehr umfassende Rechercheaufgabe, die von Praktikern gelegentlich mit dem Unterton der Resignation als „Mietrechtsarchäologie“, der unbestrittenen Königsdisziplin der mietrechtlichen Geheimwissenschaften, bezeichnet wird.

Darüber hinaus haben wir es insbesondere im Hinblick auf das MRG mit keiner statischen Rechtsgrundlage zu tun, zumal das MRG vor sozialpolitischem Hintergrund immer wieder novelliert und dabei mitunter grundlegend geändert wird. Dies ist schon ganz grundsätzlich anspruchsvoll, weil sich die Vermieter und Mieter laufend auf neue gesetzliche Bestimmungen einzustellen haben. Vor allem aber wirft der sich stetig ändernde Normenbestand die Frage auf, wie weit gesetzliche Änderungen auch für bereits bestehende Mietverhältnisse (die ja regelmäßig über Jahre und Jahrzehnte andauern) Wirkung entfalten. Das in den zahlreichen Novellen beinhaltete Übergangsrecht ist nicht immer klar, sodass sogenannte intertemporale Rechtsfragen mitunter durchaus kompliziert sind.

All dies führt zu dem nüchternen kulturpessimistischen Befund, dass es sich beim österreichischen Mietrecht aufgrund seiner Unübersichtlichkeit um ein „juristisches Notstandsgebiet“ handelt, das dringend einer grundlegenden Reform bedarf. Dies hat auch die österreichische Bundesregierung erkannt, indem sie für diese Legislaturperiode ein neues Mietrecht mit den Zielen „größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für den Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten“ angekündigt hat. Je umfassender aber man das Mietrecht neu gestalten möchte, umso mehr brechen zwischen den Regierungsparteien ideologische Abgründe auf, die kaum überwindbar sind. Daher ist die Bundesregierung dieser Gesetzgebungsperiode bislang über bloße Ankündigungen nicht hinausgekommen, und es wird von Tag zu Tag unwahrscheinlicher, dass in absehbarer Zeit das in Aussicht gestellte Reformvorhaben auch wirklich gelingt. Vielleicht wird aber schon bald über eine andere Ebene Druck auf den Gesetzgeber ausgeübt werden: Neuerdings ist das Mietrecht über das neue Rechtsschutzinstrumentarium des Parteientrags auf Normenkontrolle ein – für die Parteien eines Mietverhältnisses unmittelbar aufgreifbares – Thema für verfassungsrechtliche

Überprüfungen. Schon die nächsten Wochen und Monate werden zeigen, ob wirklich alle mietrechtlichen Bestimmungen einer Kontrolle durch den VfGH werden standhalten können oder aber die eine oder andere Norm – zB wegen Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz – aufgehoben wird. Sollte es zur Aufhebung der einen oder anderen Bestimmung des MRG kommen, so wird das Parlament gefordert sein, jene Lücken, die der VfGH im Wege der Gesetzesaufhebung in das mietrechtliche Schutzgefüge reißt, als „Reparaturgesetzgeber“ alsbald wieder durch neue – verfassungskonforme – Bestimmungen (auf die man sich aber auch erst innerkoalitionär einigen müsste) zu schließen.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund ist klar, dass mit dem vorliegenden Buch gar nicht erst ein (von Vornherein zum kläglichen Scheitern verurteilter) Versuch einer vollständigen Darstellung aller mietrechtlichen Regelungszusammenhänge unternommen werden soll. In der täglichen Praxis unterlaufen den Parteien eines Mietverhältnisses und deren Vertretern aus Unwissenheit oder mangelnder Sorgfalt Fehler, die schwerwiegende wirtschaftliche Nachteile oder unangenehme haftungsrechtliche Konsequenzen zur Folge haben können, und diese sollen hier anschaulich aufgegriffen werden: Verpackt in 40 Praxisbeispiele (womit das Buch in „homöopathischen“ und daher leicht verdaulichen Portionen genossen werden kann), sollen einige der typischen „Fällen“ für Vermieter und Mieter (ja, es gibt auch Mieterfallen!) behandelt und Wege zur Problemvermeidung aufgezeigt werden. Zahlreiche Hinweise auf die Rechtsprechung bieten Gelegenheit zum Nachlesen (www.ris.bka.gv.at), und das eine oder Beispiel Anlass dafür, die eigene Vorgehensweise bei Vermietung oder Anmietung kritisch zu hinterfragen. Ich hoffe, bei Einsteigern in die Thematik das nötige Problembewusstsein geschaffen, für Studierende in der Prüfungsvorbereitung Übungsmaterial aufbereitet und auch für Profis so manches interessantes Detail aufgeblendet zu haben.

Ich danke Frau *Mag. Nicola Valsky* sehr herzlich für die wertvolle Unterstützung und das hilfreiche Feedback bei der Erstellung des Manuskripts sowie dem Verlag Linde, besonders Herrn *Mag. Klaus Kornherr*, für die Anregung zu diesem Buch und die wie immer professionelle und im Persönlichen angenehme Zusammenarbeit auf dem Wege der Planung, Vorbereitung und Fertigstellung der vorliegenden Publikation.

Wien-Strebersdorf, im November 2016

Christoph Kothbauer