

Freitag, 26 August 2011 Vorarlberger Nachrichten

Aktuelles Recht

Autor: Dr. Michael Kramer, Feldkirch

Wissenswertes zum Mietrecht

Das Mietrechtsgesetz (MRG) regelt alle Bereiche eines Bestandsvertrages. Es enthält teilweise sehr nachteilige Rechtsfolgen für Vermieter. Befristungsmöglichkeiten, Mietzinshöhe, Betriebskosten und insbesondere Kündigungsmöglichkeiten sind teilweise erheblich eingeschränkt. Wichtig ist es daher zu wissen, ob das Mietrechtsgesetz auf das Bestandsverhältnis überhaupt anzuwenden ist.

Vollausnahme:

Befindet sich das Mietobjekt in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, sind die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden.

Es kommt dabei, wie auch eine neue Entscheidung des OGH bestätigt, nur auf die Anzahl der selbstständig vermietbaren Objekte (nicht mehr als 2) an. Die Größe der Objekte oder des Gebäudes ist unerheblich. Auch ein sehr großes Geschäfts- oder Betriebsgebäude kann unter die Vollausnahme fallen.

Rechtsfolgen:

Ein unbefristeter Vertrag kann vom Vermieter, auch ohne dass Kündigungsgründe vorliegen, aufgekündigt werden. Es besteht sohin kein Kündigungsschutz. Weiters gibt es auch keine Einschränkungen bezüglich der Höhe des vereinbarten Mietzinses, und der Dauer der Zeitmietverträge. Nachdem das MRG jedoch nicht regelnd eingreift, sollte auf die Vertragsgestaltung besonderer Wert gelegt werden.

Teilausnahme:

Für manche Mietgegenstände sind nur einzelne Regelungen des MRG anwendbar. Zwei wichtige Teilausnahmen bestehen für Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nach dem 30.6.1953 und für Mietgegenstände im Wohnungseigentum, wenn das Gebäude nach dem 8.5.1945 neu errichtet worden ist.

Rechtsfolgen:

Die bedeutendsten Rechtsfolgen sind die nur noch eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters sowie Beschränkungen für Mietverträge auf bestimmte Zeit.