A. Einleitung

Michaela Pelinka

1. **Miete und ihre Abgrenzung**
   - 1.1. Miete und (Bitt-)Leihe
   - 1.2. Miete und Leasing
   - 1.3. Miete und Mietkauf
   - 1.4. Miete und Wohnungsservitut
   - 1.5. Miete und WEG
   - 1.6. Miete und Pacht
2. **Grenzen der Vertrags- und Formfreiheit**
3. **Politischer Einfluss**

1. Miete und ihre Abgrenzung

Die Bestandsverträge, dh Miete und Pacht, werden im 25. Hauptstück des ABGB in §§ 1090 bis 1121 geregelt. Während bei der Miete eine Sache entgeltlich zum Gebrauch auf gewisse Zeit überlassen wird, dient die Sache bei der Pacht neben dem Gebrauch auch zur Fruchtziehung. Die Regelungen des ABGB sind dispositiv, weshalb ein Spielraum bei der Vertragsgestaltung besteht. Ein solcher ist allerdings ungewünscht, wenn dies zu einer Übermacht einer Partei führt. Nachdem Mieter häufiger auf den Abschluss eines Mietvertrags angewiesen sind, um ihr Wohnbedürfnis erfüllen zu können, kommt dem Vermieter idR die stärkere Position zu. Um dies auszugleichen und dem gesellschaftspolitischen Interesse auf Stärkung des Mieterschutzes gerecht zu werden, wurde 1982 das MRG geschaffen, welches zwingend anwendbare Bestimmungen enthält und das ABGB dabei verdrängt. Den Mat zufolge ist der maßgebliche Zweck des MRG

> die Erhaltung des erhaltungswürdigen Hausbestandes und die Verhinderung der unsere Stadtkerne entvölkernden Umwandlungen von Wohnungen in Geschäftslokale und Büros, die Stärkung der Rechte der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten von Wohnungen sowie die Schaffung eines sozialgerechten Preises für alle Wohnungen.[1]

Das MRG kommt bei Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume zur Anwendung und überlagert diesfalls das ABGB – nur an den vom MRG ungeregelten Stellen kommen die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Pachtverträge werden nicht im MRG behandelt. In der Praxis relevant und primär festzustellen ist daher, ob das Mietobjekt dem Anwendungsbereich des ABGB oder des MRG unterliegt.

Neben den Bestimmungen des ABGB und des MRG wird das Wohnrecht in zahlreichen weiteren (Sonder-)Gesetzen geregelt. Bedeutsam ist dabei etwa das WEG 2002, welches

1 ErläutRV 425 BlgNR 15. GP 27.

insb bei der Begründung, dem Erwerb und dem Erlöschen von Wohnungseigentum sowie bei der Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft zur Anwendung kommt. Des Weiteren wird das Wohnrecht zB durch das WGG, das Kleingartengesetz sowie das Landpachtgesetz geregelt. Aufgrund der höheren Relevanz befassen sich die nachfolgenden Beiträge jedoch insb mit dem MRG bzw den wohnrechtlichen Bestimmungen des ABGB.

1.1. Miete und (Bitt-)Leihe

Im Konkreten sind Miete und (Bitt-)Leihe anhand der Entgeltlichkeit abzugrenzen. Die Leihe wird gem § 971 ABGB als unentgeltliche Gebrauchsüberlassung definiert. Kann der Leihvertrag jederzeit widerrufen werden, so spricht man von einer Bittleihe bzw einem „Prekarium" gem § 974 ABGB. Erfolgt die befristete und unwiderrufliche Gebrauchsüberlassung entgeltlich, ist Miete anzunehmen, andernfalls Leihe.[2] Bei Widerruflichkeit liegt je nachdem, ob die Gebrauchsüberlassung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, Bittleihe oder Miete vor.[3]

Für die Beurteilung der Unentgeltlichkeit der Leihe ist darauf abzustellen, ob die vom Leihnehmer übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder beim Leihgeber auch bei sonstiger Nutzung anfallen würden. Bei der Übernahme von Kosten, die unabhängig von jedem Gebrauch entstehen (zB Grundsteuer, Erhaltungs- und Verwaltungskosten, Bankgebühren etc),[4, 5] wird Entgeltlichkeit angenommen, was zur Eingliederung als Miete führen kann.[6] Die praktische Relevanz der Eingliederung als Miete bzw Leihe liegt darin, dass auch bei nur geringem Überschreiten der Entgeltlichkeitsschwelle mietrechtliche Regelungen zur Anwendung kommen, welche den Mieter im Vergleich zu den Bestimmungen betreffend den Leihnehmer – insbesondere hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten – umfassender schützen.

Die Unentgeltlichkeit einer Leihe liegt auch dann vor, wenn geringfügige Gegenleistungen vom Leihnehmer verlangt werden, was etwa bei der Verpflichtung zum regelmäßigen Rasenmähen oder zur Vornahme des jährlichen Baumschnitts vorliegt.[7] Des Weiteren bejaht die Rsp Unentgeltlichkeit, wenn ein „Anerkennungszins" gezahlt wird, der gegenüber dem Wert des Nutzens nicht ins Gewicht fällt, wobei dabei eine Grenze von 10 % des ortsüblichen Zinses angenommen wird. Wird dieser Wert überschritten, so ist ein Mietvertrag auch dann anzunehmen, wenn ein Mietverhältnis nicht beabsichtigt war.[8, 9]

2 *Ladner*, Die Abgrenzung zwischen Leihe und Miete, immolex 2015, 298.

3 *Prader*, Manz Wohnrecht MRG[6] (2021) § 1 MRG Rz 165 f; *Weixelbraun-Mohr* in */Bydlinski/Perner/Spitzer*, Kurzkommentar zum ABGB[7] (2023) § 974 ABGB Rz 1.

4 *Griss/Weixelbraun-Mohr* in */Bydlinski/Perner/Spitzer*, Kurzkommentar zum ABGB[7] (2023) § 971 ABGB Rz 3; *Pletzer* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar[6] (2023) § 974 ABGB Rz 7; *Pletzer* in *Schwimann/Neumayr*, ABGB[6] § 971 Rz 5 f.

5 OGH 17.11.1986, 1 Ob 695/86; 4.11.2013, 10 Ob 26/13.

6 OGH 10.6.2015, 7 Ob 218/14f.

7 OGH 22.2.1990, 7 Ob 733/89. Verneint wurde die Geringfügigkeit bei Verpflichtung zur Vornahme von Hausbesorgerdiensten (OGH 16.3.1995, 8 Ob 1629/94).

8 OGH 4.11.2013, 10 Ob 26/13s.

9 *Streller*, Noch zulässiges Entgelt beim Prekarium, immolex 2024, 364; OGH 30.1.2024, 5 Ob 212/23x immolex 2024/148.

Beispiel

A überlässt B eine Wohnung ohne Mietzins, erwartet aber die laufende Renovierung sowie die Übernahme der Kosten, die unabhängig vom Gebrauch anfallen würden. Darin liegt eine Gegenleistung, sodass keine Leihe, sondern ein Mietverhältnis vorliegt. Im konkreten Fall sprechen bereits die einzelnen Verpflichtungen jeweils für sich für das Vorliegen eines Mietverhältnisses.

1.2. Miete und Leasing

Beim Immobilienleasing wird idR ein Objekt vom Leasinggeber erworben, welches in weiterer Folge dem Leasingnehmer entgeltlich überlassen wird. Es werden hier folglich Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten in Kombination gesetzt. Die Miete ist ihrer Funktion nach nämlich nur auf die entgeltliche Gebrauchsüberlassung gerichtet. Dem Leasingnehmer kommt dabei ein obligatorisches Benützungsrecht zu. Nach Ende der Vertragslaufzeit wird dem Leasingnehmer die Möglichkeit eingeräumt, die Liegenschaft unter (teilweiser) Anrechnung des geleisteten Mietzinses anzukaufen und damit Eigentum zu erwerben.[10] Grundsätzlich ist bei einem Immobilienleasingvertrag zu prüfen, ob der Finanzierungszweck überwiegt oder nicht. In der Regel werden solche von der Rsp aber als Mietverträge qualifiziert – einerseits, weil das MRG nicht umgangen werden soll, andererseits aufgrund der Merkmale der Kündbarkeit und der unbestimmten Laufzeit des Vertrags.[11] Beispielsweise spricht ein langfristig ausgestalteter Nutzungsvertrag über eine Liegenschaft, der auf Vollamortisation der Investitionskosten des Leasinggebers gerichtet ist und dem Nutzer zudem eine Kaufoption einräumt, typischerweise für ein Immobilienleasing und nicht für ein Mietverhältnis.

1.3. Miete und Mietkauf

Die Abgrenzung zwischen Miete und Mietkaufist vergleichsweise einfach, da bei der Miete kein späterer Eigentumserwerb des Mieters angedacht ist. Schwieriger gestaltet sich hingegen die Abgrenzung zwischen Mietkauf und Immobilienleasing, da beide Vertragsmodelle Ähnlichkeiten teilen. Beim Mietkauf ist der Eigentumserwerb bereits von Beginn an vertraglich vereinbart. In der Praxis erfolgt der Erwerb des Eigentums entweder durch Einräumung einer Kaufoption oder durch automatischen Übergang nach Ende der Mietdauer – beides unter Anrechnung der Mietzahlungen auf den Kaufpreis.[12] Der Mietkauf unterscheidet sich vom Immobilienleasing dadurch, dass nicht auf die bloße Gebrauchsüberlassung abgezielt wird, sondern das übergeordnete Ziel der Eigentumserwerb des Mieters ist. Bei Mietkäufen werden somit die Elemente von Miet- und Kaufverträgen verbunden.[13]

10 *Breimayer/Pöltner-Holkovic* in *Rainer*, Miet- und WohnR Kap. 13.2.1 Begriff Immobilienleasing.
11 OGH 2.12.1986, 2 Ob 639/85 (MietSlg 38.124); 30.5.1996, 5 Ob 2099/96; 26.5.1999, 5 Ob 137/99d; *Prader/Riss* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza,* GeKo Wohnrecht I² (2025) § 1 MRG Rz 65.
12 *Sidorenko*, Leasingverträge in RDB Keywords¹, 2024, Rz 2.
13 *Haglmüller*, Leasing, in RDB Keywords¹, 2024, Rz 12.

Beispiel

A schließt mit B einen Vertrag über die Nutzung einer Wohnung ab, der vorsieht, dass A nach Ablauf von zwölf Jahren berechtigt ist, die von ihm bewohnte Wohnung zu einem bereits festgelegten Kaufpreis zu erwerben, wobei ein Teil der geleisteten Mietzahlungen auf den Kaufpreis angerechnet wird.

1.4. Miete und Wohnungsservitut

Gem § 521 ABGB wird das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu benutzen, als Wohnungsservitut bezeichnet und kann in Form eines Fruchtgenussrechts oder Gebrauchsrechts ausgestaltet sein. Wird ein solches Recht entgeltlich eingeräumt, kommt es zur Anwendung des MRG, unabhängig von Fruchtgenuss und Einverleibung im Grundbuch.[14] Dies wird dadurch begründet, dass durch die Entgeltlichkeit das Servitut dem Mietvertrag angenähert wird, sodass gleichfalls das Bedürfnis nach Mieterschutz besteht.[15] Der OGH verneint hingegen eine analoge Anwendung der Bestimmungen des MRG auf andere Benützungsverhältnisse an einer Wohnung, etwa auf Wohnungsservitute (auch ein entgeltliches Wohnrecht bleibt grundsätzlich Servitut; Anwendung des MRG nur bei Umgehungsabsicht).[16] Der zitierten Entscheidung lässt sich allerdings nicht entnehmen, ob das Nutzungsrecht dabei entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt wurde.

Beispiel

A räumt seiner Tante T ein lebenslanges Wohnrecht an seinem Haus ein und trägt dieses anschließend ins Grundbuch ein. Selbst wenn die Wohnung später verkauft wird, darf T die Wohnung weiterhin nutzen. Wäre T hingegen nur Mieterin, könnte ein neuer Eigentümer das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen beenden.

1.5. Miete und WEG

Anders als ein Mieter erwirbt ein Wohnungseigentümer Miteigentum an einer Liegenschaft und bekommt das ausschließliche und verbücherte Nutzungsrecht an einem bestimmten Objekt, dh Wohnung, Garage, Geschäft etc, eingeräumt. Dies bedeutet, dass der Wohnungseigentümer dinglicher Rechtsbesitzer ist und über die zugeordneten Objekte allein verfügen kann.[17] Durch ein Mietverhältnis hingegen wird kein dingliches Recht begründet, da kein Eigentum erworben wird, sondern ein Gebrauchsrecht an dem Bestandsobjekt gewährt wird.[18]

Beispiel

A ist Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage und bewohnt diese. Er zahlt monatlich Betriebskosten und Rücklagenbeiträge an die Eigentümergemeinschaft. Diese Zahlungen beruhen jedoch nicht auf einem Mietvertrag (können somit also auch nicht als Miete gewertet werden), sondern auf seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer.

14 *Prader/Riss* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza,* GeKo Wohnrecht I² § 1 MRG Rz 64.
15 *Böhm/Prader* in *Painsi/Schinnagl/Spruzina/Stabentheiner/Terlitza,* GeKo Wohnrecht I² § 1 MRG Rz 64.
16 OGH 14.9.1999, 5 Ob 246/99h (MietSlg 51.256).
17 *Illedits* in *Illedits*, Wohnrecht⁴ (2022) § 2 WEG Rz 1 ff; *Höllwerth* in *Höllwerth/Vonkilch*, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – WEG⁵ (2023) § 2 WEG Rz 3 f.
18 Siehe hierzu *Foerster*, B. Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, in diesem Buch.

1.6. Miete und Pacht

Wie bereits einleitend erwähnt unterscheidet sich die Pacht zur Miete dadurch, dass neben dem Recht auf Gebrauch der Sache auch die Fruchtziehung erlaubt ist. Hinsichtlich der Beurteilung, ob eine Geschäftsraummiete oder -pacht vorliegt, entscheidet die Rsp je nach Einzelfall unter Beachtung jeglicher Umstände. Der Rsp zufolge sind entscheidende Merkmale für die Eingliederung als Unternehmenspacht die Bereitstellung eines lebenden Unternehmens, die Vereinbarung einer Betriebspflicht, die Zurverfügungstellung von Betriebsmitteln sowie die Rückstellungsverpflichtung eines lebenden Unternehmens nach Vertragsende.[19] Stets erforderlich ist eine Einzelfallbeurteilung, sodass die Rsp teilweise zu kasuistischen und widersprüchlichen Ergebnissen gekommen ist. Ein kumulatives Vorliegen dieser Merkmale ist nicht erforderlich, sollte jedoch stets im Einzelfall geprüft werden.

Häufig wurden in der Vergangenheit die Gerichte mit der Frage befasst, ob Geschäfte in Einkaufszentren als Miet- oder Pachtobjekte zu qualifizieren sind. Der OGH entschied, dass die Geschäfte innerhalb eines Einkaufszentrums bei erstmaliger Inbetriebnahme grds als Mietobjekte zu qualifizieren sind, da kein lebendes Unternehmen übergeben wird.[20] Werden allerdings wesentliche Betriebsmittel, die zum Betriebsbeginn erforderlich sind, bereitgestellt, so kann dem OGH zufolge auch ein stillgelegtes oder neues Unternehmen verpachtet werden.[21]

Beispiel

A verpachtet an B ein vollständig eingerichtetes Wirtshaus. B ist berechtigt, das Wirtshaus zu betreiben, Speisen und Getränke zu verkaufen und die erzielten Gewinne zu behalten. Der Abgrenzungsposten zur Miete liegt hier nicht nur in der Nutzung der Räumlichkeiten, sondern ausdrücklich auch in der Erzielung von Erträgen, weshalb von einem Pachtverhältnis ausgegangen werden kann.

2. Grenzen der Vertrags- und Formfreiheit[22]

Die Regelungen des ABGB sind grds dispositiv, sodass unter Beachtung der allgemeinen zivilrechtlichen und konsumentenrechtlichen Bestimmungen durch Parteienvereinbarung davon abgewichen werden kann. Lediglich §§ 1096 und 1117 ABGB stellen einseitig zwingendes Recht dar, sodass bloß zugunsten des Mieters davon abgegangen werden kann.

Allgemeine zivilrechtliche Schranken der Vertrags- und Formfreiheit sind insbesondere jene der Sittenwidrigkeit (§ 879 Abs 1 ABGB), des Wuchers (§ 879 Abs 2 Z 4 ABGB) und der laesio enormis (§ 934 ABGB). Nachdem Mietverträge zumeist auf Vertragsformblättern bzw AGB-Mietverträgen beruhen, welche bei einer Vielzahl von Verträgen zur Anwendung kommen und bloß an wenigen Stellen individualisiert werden, sodass in der Praxis durchaus häufig verdünnte Willensfreiheit angenommen werden kann,

19 RS0020398; RS0020451; OGH 3.4.2008, 1 Ob 25/08w (MietSlg 60.124); 1 Ob 197/24p = ImmoZak 2025/22.
20 OGH 18.9.2009, 6 Ob 141/09t.
21 OGH 23.11.2016, 1 Ob 177/16k; 16.11.1989, 6 Ob 701/89 (MietSlg 41.084).
22 Siehe ausführlich zu den zivilrechtlichen Aspekten Kapitel *Rupprecht/Schatz*, M. Insolvenzrechtliche Aspekte und Räumungsexekution.

sind neben den Regelungen der Einbeziehungs- sowie Geltungskontrolle (§ 864a ABGB) sowohl jene zur Sittenwidrigkeit (§ 879 Abs 1 ABGB) als auch gröblichen Benachteiligung (§ 879 Abs 3 ABGB) beachtlich.[23]

Des Weiteren wird die Vertrags- und Formfreiheit durch die Regelungen des KSchG beschränkt, sofern am Mietverhältnis einerseits ein Unternehmer und andererseits ein Verbraucher beteiligt sind und der Vertrag nach dem 1.10.1979 geschlossen wurde. Die Verbrauchereigenschaft liegt jedenfalls dann vor, wenn das Mietverhältnis geschlossen wird, um das Wohnbedürfnis zu befriedigen sowie gem § 1 Abs 3 KSchG bei Vorbereitungsgeschäften eines Unternehmers.[24] Schwieriger ist die Beurteilung des Unternehmerbegriffs. Dabei ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen, wobei ua zu berücksichtigen ist, wie viele Objekte vermietet wurden. Laut höchstgerichtlicher Rsp ist für die Beurteilung der Unternehmereigenschaft „*als annähernde Richtzahl*" die Vermietung von fünf Objekten anzunehmen,[25] was in der Praxis bei Vermietung von Wohnobjekten eines zB kleinen Zinshauses häufig nicht erfüllt ist. Die Schwelle der fünf Objekte stellt nach *Riss* allerdings keine absolute Grenze dar,[26] sondern ist anhand einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen.[27] Die Unternehmereigenschaft wird vor allem auch dann bejaht, wenn – wie es die Rsp hervorhebt – der Vermieter etwa dritte Personen beschäftigt, beispielsweise Hausbesorger, über eine Mehrzahl dauernder Mietverhältnisse verfügt, die einer dauernden Buchhaltung bedürfen oder regelmäßig andere Unternehmen bzw Erfüllungsgehilfen beizieht.[28, 29]

Bedeutsame Bestimmungen des KSchG sind insb die Rücktritts- und Gewährleistungsrechte des Verbrauchers gem § 30a bzw § 9 KSchG, die Inhaltskontrolle gem § 6 Abs 1 und 2 KSchG sowie das in § 6 Abs 3 KSchG normierte Transparenzgebot. Für Heimverträge enthalten §§ 27b bis 27i KSchG Sonderbestimmungen, die dem Heimträger Informationspflichten auftragen und umgekehrt den Heimbewohner ua Kündigungsschutz bieten.[30]

Im Fernabsatz und außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern unterliegen dem FAGG. Gem § 1 Abs 2 Z 7 FAGG kommt das FAGG bei der Vermietung von Wohnraum nicht zur Anwendung, sodass die Schutzbestimmungen nur bei Vermietung von Geschäftsräumen oder neutralen Objekte (zB Hobbyräume, Garagen, Lagerräume etc) einschlägig sind. Bei Anwendbarkeit hat der Unternehmer dem Verbraucher gem §§ 4 ff FAGG umfangreiche Informationen zu erteilen, umgekehrt kann der Verbraucher binnen 14 Tagen sein Rücktrittsrecht gem §§ 11 ff FAGG wahrnehmen.

23 *Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Exkurs: Verbraucherschutz und AGB-Kontrolle im Mietrecht, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG[4] (2021) 33 ff.

24 *Rosifka*, Rechtswidrige Vertragsbestimmungen in Formularmietverträgen, ecolex 2007, 233 (235); OGH 10.2.1998, 5 Ob 20/98x (MietSlg 50.329); *Kosesnik-Wehrle* in *Kosesnik-Wehrle*, KSchG[5] § 1 KSchG, 2025, Rz 10 ff.

25 OGH 6.7.1980, 5 Ob 570/80; OGH 5.5.2010, 7 Ob 78/10m (MietSlg 62.215).

26 *Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Exkurs: Verbraucherschutz und AGB-Kontrolle im Mietrecht, Kommentar Österreichisches Wohnrecht – MRG[4] (2021) E8.

27 OGH 9.6.1999, 7 Ob 105/99p.

28 *Brandstätter,* Konsumentenschutz im Mietrecht, Lexis Briefings Zivilrecht, 2023.

29 OGH 8.7.1980, 5 Ob 570/80.

30 *Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar[5] (2021) § 1090 Rz 143.

Bei Verträgen über den Erwerb von (Wohnungs-)Eigentum, Bau-, Bestand- oder Nutzungsrechten an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen und Geschäftsräumen, kommt gem § 1 Abs 1 BTVG zwingend das BTVG zur Anwendung, sofern der Erwerber vor der Fertigstellung Beträge an den Bauträger zahlen muss, die 150 € pro Quadratmeter übersteigen.[31] Bei Anwendbarkeit wird der Vertragsinhalt gem § 4 BTVG zwingend geregelt und dem Erwerber werden Rücktrittsrechte gem § 5 BTVG eingeräumt. Aufgrund der Vorleistung des Erwerbers sind insb die §§ 7 ff BTVG relevant, in welchen der Bauträger zur Sicherung der geleisteten Beträge verpflichtet wird.

Wie bereits erwähnt wird die Vertrags- und Formfreiheit daneben durch zahlreiche Sondergesetze wie das MRG, das WEG 2002, das Kleingartengesetz, das Landpachtgesetz oder das WGG beschränkt.

Die jeweiligen Beschränkungen der Vertrags- und Formfreiheit werden bereits beim Abschluss eines Mietvertrags ersichtlich. Dieser kann nach dem ABGB grds formfrei, also mündlich, schriftlich oder konkludent geschlossen werden. Kommt das MRG zur Anwendung, so bedürfen gewisse Vereinbarungen der Schriftform. So ist etwa ein befristeter Mietvertrag durch schriftliche Vereinbarung zu erneuern. Wird das Erfordernis der Schriftlichkeit nicht eingehalten, so ist die Befristung nicht wirksam und führt zu einem unbefristeten Mietverhältnis.[32] Für den Abschluss eines Bauträgervertrags bedarf es gem § 3 Abs 1 BTVG ebenfalls einer schriftlichen Vereinbarung, um nicht oder schlecht durchdachte und übereilte Vertragsabschlüsse zu verhindern.[33]

In der Praxis führt die Vertrags- und Formfreiheit dazu, dass vermehrt Sonderformen von Mietverhältnissen geschaffen werden. Ein Beispiel hierfür sind sogenannte „Double-Net-"bzw „Triple-Net-Verträge", welche insbesondere im angelsächsischen Raum zur Anwendung kommen. Bei einer Double-Net-Vereinbarung übernimmt der Mieter alle Kosten mit Ausnahme der die Instandhaltung von „Dach und Fach" (dh Fassade, Fenster, Außentüren) betreffenden. Abgedeckt sind dadurch etwa Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Reparaturen. Bei einem Triple-Net-Vertrag übernimmt der Mieter zusätzlich auch noch die Kosten für die Instandhaltung von „Dach und Fach", was de facto zu einer gänzlichen Risikoabwälzung auf den Bestandnehmer führt. Derartige Konstellationen kommen in der Praxis insbesondere bei Logistik- bzw Gewerbeimmobilien zur Anwendung.[34]

3. Politischer Einfluss

Die vorhin beschriebene Privatautonomie beim Abschluss von Mietverträgen ist dann nicht erwünscht, wenn dies zu einer faktischen Übermacht einer Partei führt. Der Überlegene ist idR der Vermieter, weshalb das Mietrecht und insb der Schutz des Mieters häufig im Zentrum politischer Diskussionen steht. Zu beobachten ist in letzter Zeit die

31 *Markl* in *Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar[4] (2015) § 1 BTVG Rz 3.
32 *Stabentheiner* in *Painsi/Schinnagl/Sprunzina/Stabenthiner/Terlitza*, GeKo Wohnrecht I[2] § 29 MRG Rz 41.
33 ErläutRV 312 BlgNR 20. GP 14.
34 *Aplienz*, Vergleichswerte in wirtschaftlich bewegten Zeiten, Sachverständige, 2024, 139.

immer häufigere Anzahl an befristeten Mietverträgen. Dass bei unbefristeten Mietverträgen nur anhand der Inflationsrate angepasst werden kann, führte dazu, dass Befristungen aufgrund des die Inflationsrate übersteigenden Preisanstiegs für die Vermieter attraktiver wurden. 2018 unterlagen bereits 22,7 % aller Mietwohnungen einer Befristung.[35] Im Jahr 2024 waren bereits 24,8 % – also nahezu ein Viertel aller Hauptmietverträge in Österreich – befristet.[36]

Durch die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) wurden die immer wieder von Gerichten behandelten Streitthemen der defekten Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstigen Wärmeaufbereitungsgeräte entschärft, indem gesetzlich klargestellt wurde, dass der Vermieter die Kosten für die Reparatur zu tragen hat. Dies hat jedoch nicht verhindert, dass weiterhin ein ungeregelter Graubereich, zB bei mitvermieteten Küchengeräten oder bei Klimaanlagen, verblieben ist. Des Weiteren wurde das WEG 2002 geändert, sodass Zubehör zu einer Eigentumswohnung zugehörig anzusehen ist, wenn sich dies aus dem Vertrag eindeutig ergibt und daher eine Eintragung im Grundbuch nicht mehr zwingend erforderlich ist. Nachdem in der jüngeren Vergangenheit die Regierungen stets aus Koalitionen gebildet wurden, mussten hinsichtlich der WRN 2015 einige Abschläge hingenommen werden. So pochte die SPÖ darauf, dass Neubauten nach einiger Zeit – vorgeschlagen wurden 20 bis 30 Jahre – Preisgrenzen unterworfen werden sollten, um die unbefristete freie Mietzinsbildung bei freifinanzierten Wohnbauten zu verhindern. Dies und auch das vorgeschlagene Universalmietrecht fanden allerdings beim damaligen Koalitionspartner ÖVP keine Unterstützung und wurden nicht umgesetzt.

In der darauffolgenden Koalition zwischen der ÖVP und FPÖ zwischen 2017 und 2019 gab es grds bereits einen Entwurf für die Novelle des MRG. Geplant gewesen wäre etwa, das Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitvierteln zu kippen. *Richter* führt diesbezüglich mE korrekt aus, dass diese Einschränkung ohnehin nicht mehr zeitgemäß ist, da Wohnungen in Gründerzeitvierteln mittlerweile zum Großteil saniert sind, sodass es unerklärlich wirkt, auf den Wohnungsbestand im 19. Jh abzustellen. Bevor die Novelle allerdings beschlossen werden konnte, wurde die Koalition beendet.

Im Regierungsprogramm 2020 bis 2024 setzten sich die ÖVP und die GRÜNEN zum Ziel, das Wohnrecht zu reformieren. Um die Auswirkungen der Pandemie auf Mieter abzufedern, wurde Mietern, deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie erheblich beeinträchtigt wurde, im 2. COVID-19-JuBG die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlung der Wohnungsmiete des 2. Quartals 2020 bis 31.12.2020 zu stunden. Eine gerichtliche Einklagung oder Kündigung aufgrund des ausständigen Mietzinses war in diesem Zeitraum nicht möglich. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Novellierung des WEG 2002, welche mit 1.1.2022 in Kraft getreten ist. Durch punktuelle Änderungen soll dabei die Verringerung des Energiebedarfs im Gebäudesektor sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen gefördert werden.

Es ist zwar ersichtlich, dass die Politik auf die Novellierung des Wohnrechts drängt, allerdings erfolgte die Umsetzung aufgrund stark divergierender Interessen und ungünstiger

35 *Statistik Austria*, WOHNEN 2018, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU – SILC (2019) 104.
36 *Statistik Austria*, WOHNEN 2024, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU – SILC (2024) 28.

Ereignisse nicht oder nur teilweise, wodurch weder Übersichtlichkeit noch Einheitlichkeit der Materie gefördert wurde. Erschwert wird die Diskussion zusätzlich durch tiefe Gräben zwischen den Interessen der Mieter bzw der Vermieter. Stets erfolgt eine Gratwanderung zwischen dem Bedarf nach leistbarem Wohnen und Erhalt der wirtschaftlichen Attraktivität der Vermietung, um Leerstand zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, welches am 1.1.2026 in Kraft getreten ist, den Ansatz, die bisher zersplitterten Regelungen weiterzuentwickeln und systematisch zu bündeln. Das Gesetz bringt insbesondere eine verbindliche Begrenzung und zeitliche Strukturierung von Wertsicherungen, eine an dieses Modell angepasste Valorisierung der Richtwerte sowie eine Verlängerung der Mindestbefristungsdauer, wodurch eine höhere Planbarkeit, Stabilität und Rechtssicherheit im Mietrecht erreicht werden soll.[37]

Literaturübersicht:

Aplienz, Vergleichswerte in wirtschaftlich bewegten Zeiten, Sachverständige, 2024, 139
Brandstätter, Konsumentenschutz im Mietrecht, Lexis Briefings Zivilrecht, 2023
Haglmüller, Leasing, in RDB Keywords1, 2024, Rz 12
Kolmasch, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Lexis Briefings Zivilrecht, 2026
Ladner, Die Abgrenzung zwischen Leihe und Miete, immolex 2015, 298
Rainer, Handbuch des Miet- und Wohnrechts (2024), Manz Verlag
Rosifka, Rechtswidrige Vertragsbestimmungen in Formularmietverträgen, ecolex 2007, 233
Sidorenko, Leasingverträge in RDB Keywords1, 2024, Rz 2
Statistik Austria, WOHNEN 2018, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU – SILC (2019) Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria)
Statistik Austria, WOHNEN 2024, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU – SILC (2024) 28
Streller, Noch zulässiges Entgelt beim Prekarium, immolex 2024, 364

37 *Kolmasch*, 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, Lexis Briefings Zivilrecht 2026.