

Grundsätze der Unterscheidung in Voll-, Teil- oder Nichtanwendung des MRG

TABELLE 1 (prinzipielles System):

Vermietung von	Baubewilligung für Gebäude erteilt bis 8.5.1945	bis 30.6.1953	nach dem 30.6.1953
Wohnung in Gebäude, das mit öff Förderungsmittel errichtet wurde	MRG voll (Richtwert-HMZ od Kat-D-HMZ od angemessener HMZ oder förderungsrechtlicher HMZ; zwingender BK-Begriff)	MRG voll (förderungsrechtlicher Hauptmietzins oder angemessener Hauptmietzins , zwingender BK-Begriff)	
Wohnung in Gebäude, das ohne öff Förderungsmittel errichtet wurde	MRG voll (Richtwert-HMZ od Kat-D-HMZ od angemessener HMZ; zwingender BK-Begriff)	MRG voll (angemessener Hauptmietzins , zwingender BK-Begriff)	Teilw MRG (freier Hauptmietzins , freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“)
Eigentumswohnung (egal, ob das Gebäude mit oder ohne öff Förderungsmittel errichtet wurde)	MRG voll (Richtwert-HMZ od Kat-D-HMZ od angemessener HMZ; zwingender BK-Begriff)	Teilw MRG (freier Hauptmietzins , freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“) Ausnahme: Wenn eine Eigentumswohnung, die aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder des WFG 1968 errichtet wurde, vermietet wird, dann MRG voll („angemessener“ Hauptmietzins, zwingender BK-Begriff)!	
Wohnung od Geschäftsraum in nachträglichem Dachbodenausbau / Aufbau (Baubew nach dem 31.12.2001) ODER Rohdachboden , zum Ausbau als Whg od Geschäftsraum (Mietvertrag nach dem 31.12.2001)	Teilw MRG (freier Hauptmietzins , freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“)		
Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden/werden.	Teilw MRG (freier Hauptmietzins , freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“)		
Wohnung / Geschäftsraum in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Objekten (Ein- oder Zweifamilienhaus)	Kein MRG (freier Hauptmietzins , freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“; freie Kündigung eines unbefristeten Vertrages) Bei Mietvertragsabschluss vor dem 1.1.2002: Teilw MRG		
Geschäftsräumlichkeit in Gebäude, das mit öff Förderungsmittel errichtet wurde	MRG voll („angemessener“ Hauptmietzins, zwingender BK-Begriff)		
Geschäftsräumlichkeit in Gebäude, das ohne öff Förderungsmittel errichtet wurde	MRG voll („angemessener“ Hauptmietzins, zwingender BK-Begriff)	Teilw MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“)	
Geschäftsräumlichkeit im Wohnungseigentum (egal, ob das Gebäude mit oder ohne öff Förderungsmittel errichtet wurde)	MRG voll („angemessener“ Hauptmietzins, zwingender BK-Begriff)	Teilw MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“) Ausnahme: Wenn ein Geschäftsraum, der aus Mittel des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder des WFG 1968 errichtet wurde, vermietet wird, dann MRG voll („angemessener“ Hauptmietzins, zwingender BK-Begriff)!	
Mietgegenstand in einem Wirtschaftspark	Teilw MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“)		

Tabelle 1 unterscheidet die (Voll-, Teil- oder Nicht-) Anwendung des MRG im wesentlichen je nach der **Art des Objektes** und/oder nach dem **Datum der Baubewilligung des Gebäudes**.

Kein MRG bedeutet:

- freier Hauptmietzins,
- freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“,
- freie Kündbarkeit eines unbefristeten Vertrages,
- keine gesetzliche vorzeitige Kündigungsmöglichkeit bei einem befristeten Vertrag

Teilw MRG bedeutet:

- freier Hauptmietzins,
- freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“,
- kündigungsgeschützt: Kündbarkeit eines unbefristeten Vertrages durch den Vermieter nur nach § 30 MRG,
- bei einem befristeten Vertrag gilt das gesetzliche vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters (§ 29 Abs 2 MRG), nach frühestens einem Jahr.

Spezielle Ausnahmen

Wichtig ist noch, dass es zum in Tabelle 1 dargestellten **prinzipiellen System (Orientierung nach der Art des Objektes und/oder nach dem Datum der Baubewilligung des Gebäudes/des Mietgegenstandes)** Ausnahmen gibt.

AUSNAHMEN zu Tabelle 1:

Diese Ausnahmen vom prinzipiellen System knüpfen im wesentlichen entweder an der Art des Vermieters oder der Art des Mietverhältnisses an.

a) Vollaussnahmen aus dem MRG (freier Hauptmietzins, usw):

- **Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.** (Die Vollaussnahme gilt für Mietverträge, die nach dem 31.12.2001 geschlossen wurden)
- **Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen**
- **Maximal auf 6 Monate befristet vermietete Zweitwohnungen:** Maximal halbjährig befristete Mietverträge, es muss sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B handeln, die nur **vorübergehend** als Zweitwohnung **wegen eines durch Erwerbstätigkeit bedingten Ortswechsels** gemietet wurde. Dieser Zweck muss auch schriftlich vereinbart werden. Ein typischer Anwendungsfall wäre also, wenn ein normalerweise in Wien lebender Arbeitnehmer in der Wintersaison in Tirol im Gastgewerbe arbeitet und von Dezember bis April eine Wohnung in seinem Arbeitsort mietet. Im Fall einer Verlängerung der Mietdauer über ein halbes Jahr hinaus, ist das MRG anzuwenden.
- **Ferienwohnungen:** Wohnungen, die nur als Zweitwohnungen zur Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden, fallen - unabhängig von der Vertragslaufzeit - ebenfalls aus dem Anwendungsbereich des MRG heraus. Die bloße Bezeichnung als Zweitwohnung (Ferienwohnung) reicht natürlich nicht; es muss daneben tatsächlich eine "Erstwohnung" (einen "gewöhnlichen Aufenthalt") geben.
- **Beherbergungsunternehmen:** Das Pensionszimmer, auch wenn man dort den ganzen Sommer verbringt, unterliegt nicht dem MRG.
- **Heime:** Ledigen-, Lehrlings-, Senioren- oder Schüler- bzw. Studentenheime sind ebenfalls vom Anwendungsbereich des MRG ausgeschlossen. Ähnlich wie bei den Mietgegenständen, die im Rahmen von Beherbergungsbetrieben überlassen werden, kommen bei Heimen oft zur bloßen Raummiete noch sonstige Leistungen (zB Verpflegung, Reinigung und dergleichen) hinzu.
- **Maximal auf 6 Monate befristet vermietete Geschäftsräumlichkeit**

FOLGEN DER AUSNAHMEN:

Je nachdem wie eine vermietete Wohnung im prinzipiellen System (Tabelle 1) einzuordnen ist, haben die dargestellten Ausnahmen große bis keine Wirkungen. Am einfachsten ist dies mit einem Beispiel erklärbar:

Beispiel 1:

- a) Vermietet wird eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus; schon nach dem prinzipiellen System (Tabelle 1) bedeutet dies: Keine Anwendung des MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“, frei kündbar etc). Wird die Wohnung als „Dienstwohnung“ vermietet, ändert sich nichts: Keine Anwendung des MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“, frei kündbar etc).
- b) Vermietet wird eine Eigentumswohnung (errichtet 1963); nach dem prinzipiellen System (Tabelle 1) bedeutet dies: Teilweise Anwendung des MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“, ein unbefristeter Vertrag ist vom Vermieter nur wegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG kündbar. Wird die Wohnung als „Dienstwohnung“ vermietet, ändert sich etwas: Keine Anwendung des MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“, ein unbefristeter Vertrag ist vom Vermieter frei kündbar etc).
- c) Vermietet wird eine Altbauwohnung (errichtet 1898); nach dem prinzipiellen System (Tabelle 1) bedeutet dies: Vollanwendung des MRG (Mietzinsobergrenze: Richtwert-HMZ od Kat-D-HMZ od angemessener Hauptmietzins, zwingender „BK-Begriff“, ein unbefristeter Vertrag ist vom Vermieter nur wegen eines Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG kündbar. Wird die Wohnung als „Dienstwohnung“ vermietet, ändert sich fast alles: Keine Anwendung des MRG (freier Hauptmietzins, freie Gestaltungsmöglichkeit des „BK-Begriffs“, ein unbefristeter Vertrag ist vom Vermieter frei kündbar etc).
- d) Ein Objekt, das zwar nach dem prinzipiellen System (Tabelle 1) in den MRG-Vollanwendungsbereich fällt (zB ein altes Zinshaus), kann also aufgrund der Art des Mietverhältnisses (zB Vermietung im Rahmen eines Heimes, Dienstwohnung etc) aus dem MRG herausfallen.

b) WGG-Miete (prinzipiell WGG anzuwenden; kein § 16 MRG; aber WGG-Mietzinsobergrenzen; andere Bestimmungen des MRG – zB zwingender Betriebskostenbegriff - sind anwendbar)

- Vermietung von
 - a. Wohnung oder Geschäftsraum in einer Baulichkeit, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurdeoder
 - b. Wohnung oder Geschäftsraum in einer Baulichkeit, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung zum Zwecke der Sanierung größeren Umfangs im Eigentum (Baurecht) erworben wurde

und zwar unabhängig davon, wer zum Zeitpunkt der Vermietung Eigentümer des Gebäudes/Objektes