



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Eigentumsbeschränkungen im Wohn- und Immobilienrecht im Jahr
2024–2025 – Überblick und praktische Beispiele“

verfasst von / submitted by

Philipp SULEK, BA MA MBA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2025 / Vienna 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 999 080

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Dr. Martin Prunbauer

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
Abbildungsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis.....	III
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Forschungsfrage & Forschungskontext	3
1.4 Aufbau der Arbeit	3
2 Grundlagen	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2.1.1 Entstehung des Mietrechtsgesetzes.....	6
2.1.2 Mietrecht	7
2.1.3 Mietzinsbildung	15
2.1.4 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz	18
2.1.5 Befristungsrecht	18
2.1.6 Kündigungsschutz.....	19
2.1.7 Denkmalschutz.....	21
2.1.8 Grundverkehr	24
2.1.9 Literatur – philosophische Ansätze.....	28
2.2 Wohnungssituation in Österreich	30
2.3 Zwischenresümee	33
3 Fallbeispiele	34
3.1 Fallbeispiel 1 Denkmalschutz: Köstlergasse 3, 1060 Wien – Otto Wagner...34	
3.2 Fallbeispiel 2 Befristungsrecht: befristete Vermietung vs. Eigenbedarf	41
3.3 Fallbeispiel 3 Grundverkehr: Verkauf einer Ackerfläche in Parndorf	42
4 Ergebnis und persönliche Anmerkung des Autors	47
4.1 Ideen zum Denkmalschutz.....	47
4.2 Ideen zum Befristungsrecht und des Kündigungsschutzes.....	47
4.3 Ideen zum Grundverkehr	50
4.4 Persönliches Nachwort des Autors – kritische Anmerkungen	51
Literaturverzeichnis.....	54
Anhänge.....	59
Kurzfassung (DE).....	59
Abstract (ENG)	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Teilanwendungsbereiche MRG.....	10
Abbildung 2: Schutzwirkung des MRG in den verschiedenen Anwendungsbereichen.....	13
Abbildung 3: Mietzinsbildung	14
Abbildung 4: Aktuelle MRG-Mietgrenzen	17
Abbildung 5: Beispielhafter Ausschnitt Denkmalliste Wien	22
Abbildung 6: Übersicht Grundverkehrsrechtliche Bestimmungen in Österreich.....	27
Abbildung 7: Plakat.....	30
Abbildung 8: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	31
Abbildung 9: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	31
Abbildung 10: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen in Prozent.....	32
Abbildung 11: Wie wohnt Österreich, wie wohnt Wien?	32
Abbildung 12: Köstlergasse 3	35
Abbildung 13: Gläserne Badewanne.....	36
Abbildung 14: Bilddetails aus dem Untersuchungsbericht	37
Abbildung 15: Grundrissplan der baulichen Veränderung.....	38
Abbildung 16: Bilddetails aus dem Untersuchungsbericht	38
Abbildung 17: Bilddetails aus dem Untersuchungsbericht	39
Abbildung 18: Bilddetail	40
Abbildung 19: Untersuchungsbericht.....	40
Abbildung 20: Untersuchungsbericht.....	41
Abbildung 21: Hildebrandgasse 19, 1180 Wien, Frontansicht	42
Abbildung 22: Geodaten Burgenland Datenauszug	42
Abbildung 23: Ausschnitt Grundbuchsauszug	43
Abbildung 24: Erstes Teilgrundstück Parndorf.....	43
Abbildung 25: Zweites Teilgrundstück Parndorf	44
Abbildung 26: Befristungsabschläge Modell Pisecky.....	48

Abkürzungsverzeichnis

3. WÄG	... 3. Wohnrechtsänderungsgesetz
3. MILG	... 3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz
4. MILG	... 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz
ABGB	... Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	... Absatz
AGB	... Allgemeine Geschäftsbedingungen
AHD	... Affordable Housing Database
Art	... Artikel
BGBI	... Bundesgesetzblatt
Bgld GVG	... Burgenländisches Grundverkehrsgesetz
bzw	... beziehungsweise
dh	... das heißt
DMSG	... Denkmalschutzgesetz
DMA	... Denkmalamt
EB	... erläuternde Bemerkungen
EU	... Europäische Union
EWR	... Europäischer Wirtschaftsraum
EZB	... Europäische Zentralbank
GewO 1994	... Gewerbeordnung 1994 (GewO)
idF	... in der Fassung
iHv	... in Höhe von
iSd	... im Sinne des
KSchG	... Konsumentenschutzgesetz
MG	... Mietengesetz

MRG	... Mietrechtsgesetz
NEOS	... Das Neue Österreich und Liberales Forum
OECD	... Organisation für wissenschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OGH	... Oberster Gerichtshof
ÖVI	... Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
ÖVP	... Österreichische Volkspartei
RichtWG	... Richtwertgesetz
SPÖ	... Sozialdemokratische Partei Österreich
StGG	... Staatsgrundgesetz
ua	... unter anderem
VfGH	... Verfassungsgerichtshof
VwGH	... Verwaltungsgerichtshof
vgl	... vergleiche
VPI	... Verbraucherpreisindex
WGG	... Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WRN 2015	... Wohnrechtsnovelle 2015
Z	... Ziffer
zB	... zum Beispiel
ZPEMRK	... Europäische Menschenrechtskonvention
ZPO	... Zivilprozessordnung

Hinweis: Im Rahmen der Arbeit wurden moderne Tools zur Ausarbeitung und als Impulsgeber genutzt. Neben Chat-GPT (chatgpt.com) wurde DeepL (deepl.com) zur Hilfestellung herangezogen.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

„Eigentum ist Diebstahl“ zitierte Proudhon in seinem Werk „Was ist das Eigentum“.¹ Besonders in Vorwahlzeiten wird das Thema Wohnen nicht zuletzt aufgrund der hohen Emotionalisierung in den politischen Wahlen bedient. Die COVID-19-Pandemie, der Ukrainekrieg, eine starke Veränderung der Kreditvergaberichtlinien der Banken bei Immobilienfinanzierungen, gestiegene Zinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) und eine Inflation von rund 9 % im Jahr 2023 waren beeinflussende Aspekte des politischen Geschehens im Wahljahr 2024. Im April 2024 wurde erneut eine Leerstandsabgabe in Österreich zum Wahlkampfthema gemacht. Die Sicht auf Eigentumseinschränkungen ist stark durch Ideologien geprägt und kann vielfältig ausgelegt werden.

Im Rahmen dieser Arbeit wird auf die Frage eingegangen, inwieweit sich die rechtliche Ausgestaltung von Eigentumsbeschränkungen im Wohn- und Immobilienrecht auf die praktische Ausübung von Eigentum auswirkt. Im Zentrum der Diskussion stehen der Begriff Eigentum und die unterschiedlichen rechtsphilosophischen Zugänge zu Eigentum im Spannungsfeld eines eigentumssichernden Rechtsstaats. Dabei wird besonders auf die Faktoren

- Geschichte,
- Politik und
- Markt

eingegangen.

Das österreichische Rechtssystem sieht bereits in § 353 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)² eine Definition von Eigentum vor: „Alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigenthum.“

Von einem Vollrecht kann jedoch aufgrund einiger Einschränkungen des Immobilien- und Wohnrechts nicht ausgegangen werden, da das Eigentum an einer Immobilie mehrfach beschränkt wird. Exemplarisch können zB folgende Gesetze genannt werden, auf die im Rahmen der Arbeit eingegangen wird:

- Denkmalschutz

¹ Proudhon, Was ist das Eigentum?² (2018) 7.

² Vgl Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946 idF BGBl I 2024/33.

- Mietrechtsgesetz (MRG)³
- Grundverkehrsordnung

Die Frage, inwieweit das Gemeinwohl und die Rechte bzw der Schutz Dritter als Freibrief für Eigentumsbeschränkungen und Wohnen als Grundrecht gesehen werden, verstärkt die politische Diskussion.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel der Arbeit besteht nicht darin, ein neues Mietrecht zu erschaffen oder eine politische Meinung zu vertreten. Vielmehr wird durch eine wissenschaftliche Aufarbeitung der Argumente ein Überblick gegeben, um ein Verständnis für die politischen Spannungen rund um Eigentumseinschränkungen zu bieten und dem Wandel der Zeit gerecht zu werden.

Dass das Thema Eigentumsbeschränkungen stark aufgeladen ist, konnte im Zuge der Gespräche rund um die Leerstandsabgabe im Jahr 2024 wahrgenommen werden. Die unterschiedlichen politischen Strömungen vertreten und argumentieren konträre Positionen. Dieser Diskurs existiert – wie der Literatur entnommen werden kann – bereits lange und wird je nach Zeitalter unterschiedlich beleuchtet. Aussagen wie „Vermieten darf kein Geschäft sein“ oder „Wohnen ist ein Grundrecht“ erweitern die Diskussion und stellen diese vor weitere Problematiken.

Die Erkenntnisse und das Datenmaterial dieser Arbeit haben für Interessenvertretungen, Gesetzgebung und betroffene UnternehmerInnen praktische Bedeutung, um zielgerecht auf Mängel eingehen und Verbesserungspotenzial erkennen zu können. Die Arbeit kann impulsgebend verstanden werden und zeigt auf, dass das gültige System nicht den zeitlichen Anforderungen entspricht bzw Adaptierungsbedarf besteht. Die Studie dient als Grundlage für politische Verhandlungen und Gespräche für gesetzliche Veränderungen im Hinblick auf die neue Regierung im Jahr 2025 und bietet Hinweise, wie mit der Veränderung der Zeit und der Entwicklung des Begriffs „Eigentum“ umgegangen werden kann. Die Arbeit strebt an, zum Verständnis der unterschiedlichen ideologischen Ansätze zum Thema Eigentum beizutragen. Das Ergebnis soll zum Umdenken anstoßen und für Transparenz sorgen, den Umgang und das Zusammenspiel von EigentümerInnen und MieterInnen in ein ausgeglichenes Verhältnis bringen und die gegebenenfalls beschriebene Machtasymmetrie glätten.

Die Arbeit beleuchtet schwerpunktmäßig das MRG, Denkmalschutzgesetz und Grundverkehrsgesetze.

³ Vgl Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520 idF BGBl I 2023/176.

1.3 Forschungsfrage & Forschungskontext

Die Forschungsfrage dieser Arbeit lautet wie folgt:

Welche Eigentumsbeschränkungen bestehen im Jahr 2024/2025 im Wohn- und Immobilienrecht durch das MRG, das Denkmalschutzgesetz (DMSG)⁴ und die Grundverkehrsgesetze⁵?

Das Thema der Eigentumsbeschränkungen ist in den österreichischen Hochschulschriften und in der Literatur nicht weit verbreitet und wenn nur im Zusammenhang mit dem Grundbuch bzw dem Kataster zu finden.⁶ AutorInnen wie Proudhon⁷, von Hayek⁸, Polanyi⁹, Henry George¹⁰ uvm haben das Thema aus philosophischer Sicht über die letzten Jahrhunderte stark bearbeitet und verbreitet.

In der aktuellen Diskussion zur Leerstandsabgabe¹¹ in den Bundesländern ist das Thema der Eigentumsbeschränkung wieder in den Vordergrund getreten und wurde zusätzlich in den politischen Diskussionen ideologisch aufgeladen.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit unterteilt sich in sechs Kapitel. Im ersten Kapitel werden die Notwendigkeit und die Motivation der Fragestellung sowie die daraus resultierenden Problemstellungen und Forschungsfragen vorgestellt. Der Forschungskontext gibt einen Überblick über die Literatur, grenzt das Thema Eigentum und die bestehende Literatur ein und beschreibt die Nische, die im Rahmen der Arbeit besetzt wird.

Kapitel 2 baut die theoretische Grundlage und das rechtliche Fundament auf. In den Ausführungen wird ein Verständnis für die betroffenen gesetzlichen Materien sowie die

⁴ Vgl Denkmalschutzgesetz BGBl 1923/533 idF BGBl I 2024/41.

⁵ Vgl Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 LGBI 2007/25 idF LGBI 2023/7; Grundverkehrsgesetz Vorarlberg LGBI 42/2004 idF LGBI 4/2022; Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz LGBI 1998/11 idF LGBI 2018/59.

⁶ Vgl *Spangl*, Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich (2011) 8.

⁷ Vgl Proudhon, Eigentum².

⁸ Vgl *von Hayek*, Recht, Gesetz und Freiheit. Eine Neufassung der liberalen Prinzipien der Gerechtigkeit und politischen Ökonomie⁴ (2005).

⁹ Vgl *Polanyi*, The Great Transformation. Politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen (1978).

¹⁰ Vgl *George*, Die Entschädigung der Grundeigentümer (1895).

¹¹ Vgl *Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund*, Diskussion zur Leerstandsabgabe, <https://www.youtube.com/watch?v=-WtAXMNxvvE> (abgefragt 20.3.2025).

wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen beschrieben. Die Abdeckung der rechtlichen Eckpfeiler ist für ein Verständnis der Kernfragestellung von Relevanz, inwieweit Eigentumseinschränkungen eine Auswirkung auf Eigentum haben können. Die Einschränkungsarten werden aufgrund praktischer Beispiele beschrieben und erläutert. Die Behandlung des MRG und dessen rechtliche Rahmenbedingungen bei der Vermietung steht wie das DMSG und die Grundverkehrsgesetze im Vordergrund. Abgerundet wird das zweite Kapitel mit Informationen zum Wohnungsmarkt in Österreich und dem Anteil der privaten Vermietungen. Das zweite Kapitel endet mit einer Zusammenfassung.

Kapitel 3 ist der Beschreibung der Fallbeispiele gewidmet. In diesem Teil der Arbeit werden zu den Gesetzen MRG, DMSG und Grundverkehr Beispiele aus der Praxis erläutert, die in Kapitel 4 kommentiert werden.

In Kapitel 4 erfolgt die Auswertung der durch die Literatur gewonnenen Kernaussagen. Die zusammengefassten und identifizierten Themenfelder werden in einer chronologischen Reihenfolge behandelt und im Rahmen der gewonnenen Aussagen beantwortet. Auf Basis der in Kapitel 3 präsentierten Fallbeispiele werden Umsetzungs- und Verbesserungsvorschläge für die betroffenen Gesetze beschrieben.

Hinweis zur zeitlichen Abfolge und Aufarbeitung der Arbeit:

Ein Teil der Arbeit wurde vor der Bundeswahl im Jahr 2025 geschrieben, ein weiterer Teil nach der Wahl, sodass auch ein Regierungsprogramm mit konkreten Inhalten vorgelegen ist.

2 Grundlagen

Dieses Kapitel legt den rechtlichen Grundstein und beleuchtet die rechtlichen Voraussetzungen für die Fragestellung zu Eigentumsbeschränkungen in Österreich. Das Kapitel stellt nicht den Anspruch, alle Gesetzesmaterien tiefgreifend darzulegen. Dennoch zeigt dieses auf, dass Eigentum mannigfaltig gesehen und betrachtet werden kann.

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das österreichische Rechtssystem sieht in § 353 ABGB eine Definition von Eigentum vor: „Alles, was jemanden zugehört, alle seine körperlichen und unkörperlichen Sachen, heißen sein Eigenthum.“ Eigentum, in der österreichischen Rechtsordnung als dingliches Vollrecht zu sehen, wird als Eigentum im objektiven Sinn verstanden. Als Eigentum im subjektiven Sinn werden die mit der Substanz und Nutzungen einer Sache verbundenen Rechte verstanden, die berechtigen, nach Willkür zu schalten und andere davon auszuschließen. Beschränkt wird das Vollrecht der EigentümerInnen durch die Regelungen von § 364 Abs 1 ABGB, der allgemein das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Rechten Dritter und dem Allgemeinwohl normiert. Das Eigentumsrecht wird weiters nur durch das Verbot der schikanösen Rechtsausübung¹² bzw durch seine Zustimmung zu den erteilten Einschränkungen, zB durch einen Vertrag, beschränkt¹³. Sofern an einer Liegenschaft mehrere natürliche bzw juristische Personen beteiligt sind, sieht das ABGB in § 361 und § 825 die Regelung einer Miteigentumsgemeinschaft vor.¹⁴

Als sogenannte „ideelle“ MiteigentümerInnen verfügen alle über alles ohne spezielle Zuordnung bzw Nutzungsrechte. Das Eigentum an einer Liegenschaft besteht in diesen Fällen nicht real, sondern in Bruchteilen. Miteigentum an Liegenschaften wird auch als „schlichtes“ Miteigentum bezeichnet und die Eigentumsverhältnisse werden im Grundbuch durch Bruchzahlen dargestellt, zB 1/2, 1/3. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass für Häuser im schlichten Miteigentum Benutzungsregeln oder Vereinbarungen über die Nutzung vorliegen, sodass konkrete Objekte eindeutig EigentümerInnen zugeordnet werden. Eine Sonderform des Eigentums stellt das Wohnungseigentum dar, das dem oder der jeweiligen Berechtigten ein ausschließliches Nutzungsrecht eines wohnungseigentumstauglichen Objektes einräumt. Das schlichte Miteigentum wird auch Quoten- oder Bruchteileigentum genannt. Es

¹² Vgl RIS-Justiz RS0010395.

¹³ Vgl RIS-Justiz RS0010392.

¹⁴ Vgl *Illedits*, Eigentum, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/h_80001_1345706433115223299_9acbbbc3d3?securelogin=silent=false&rasreturn=false (abgefragt 9.12.2024).

berechtigt sämtliche MiteigentümerInnen, gleichermaßen über eine Sache zu verfügen. Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen im ABGB sieht das MRG Eingriffe in das Befristungsrecht (zB Mindestfristen), Mietzinsbeschränkungen und Kündigungsschutz vor.

2.1.1 Entstehung des Mietrechtsgesetzes

Zu Beginn wird ein kursorischer Überblick aus Sicht des Mieterschutzverbandes¹⁵ dargelegt und es werden die historischen Entwicklungen des Mieterschutzes im österreichischen Mietrecht aufgezeigt.

- Bis 1917: Keine nennenswerten Mieterschutzbestimmungen, es galten ausschließlich die Regeln über Miete und Pacht des ABGB. Das ABGB kannte erst ab der dritten Teilnovelle 1916 zwei zwingende Vorschriften im Bestandrecht: § 1096 Abs 1 letzter Satz und § 1117 ABGB letzter Satz).
- 1917/1918: Erstmaliges Inkrafttreten von Mieterschutzverordnungen (RGI 1917/34, RGI 1917/323, RGI 1918/21). Das RGI 1917/34 legte den Grundstein für die heutige Mietengesetzgebung und regelte den staatlichen Eingriff der landflucht- und kriegsbedingten Wohnungsnot sowie den damit verbundenen Mietpreisanstieg.
- 1922: Inkrafttreten des „Mietengesetzes“ (MG), das eine Kodifizierung von umfangreichen Mieterschutzvorstellungen auf Bundesgesetzebene darstellte, wie insbesondere Mietzinsbeschränkungen im Rahmen einer Vergleichsmiete zu den Gegebenheiten zum 01.08.1914 (Friedenszins), erstmaliger gesetzlicher Kündigungsschutz (§ 22 MG), das „Vererben“ einer Mietwohnung (Eintritt von Todes wegen) oder ein Zurückdrängen der Befristungsmöglichkeit des ABGB.
- 1938: Angleichung des österreichischen Mietrechts an das im Deutschen Reich geltende System staatlicher Preisbildung und Preisüberwachung.
- 1939: Beseitigung des Kündigungsschutzes jüdischer MieterInnen gegenüber „arischen“ VermieterInnen. Obwohl dies keiner Verpflichtung der VermieterInnen entsprach, kam es zwischen März 1938 und Mai 1939 zu rund 44 000 „Arisierungen“ von Mietverhältnissen.
- 1940: Erste gesetzliche Regelung hinsichtlich genossenschaftlicher Nutzungsverträge (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG]). Dieses deutsche Reichsgesetz wurde nach dem Zweiten Weltkrieg in österreichisches Recht transformiert.

¹⁵ Vgl. *Mieterschutzverband Österreichs*, Mieterschutz im Wandel der Zeit – Vom Friedenszins zum MRG, <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit/> (abgefragt 9.12.2024).

- 1946: Es erfolgte eine Novellierung des MG, ua wurde ein „Neuvermietungszuschlag“ ermöglicht.
- 1948: Inkrafttreten des Wohnhauswiederaufbaugesetzes: Wiedererrichtete, kriegszerstörte Bauten wurden hinsichtlich der Mietzinsberechnung den Bestimmungen des MG unterworfen.
- 1968: Novellierung des MG (Mietrechtsänderungsgesetz 1967). Für Neuvermietungen wurde die Möglichkeit für eine „freie“ Mietzinsvereinbarung geschaffen und das Kündigungsrecht der VermieterInnen erweitert.
- 1979: Novellierung des MG (rechtliche Angleichung des genossenschaftlichen Nutzungsvertrages an private Mietverträge unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips) sowie das Inkrafttreten des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG)¹⁶.
- 1982: Inkrafttreten des MRG per 01.01.1982 und die Übernahme zahlreicher Kündigungsschutzbestimmungen. Bei Neuvermietungen im Vollenwendungsbereich somit einhergehend die Einführung von Mietzinsobergrenzen durch den „Kategoriemietzins“.
- 1994: Durch Inkrafttreten des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (3. WÄG) per 01.03.1994 entstand bei Neuvermietung im Vollenwendungsbereich anstatt des Kategoriemietzinssystems das Richtwertsystem.¹⁷

2.1.2 Mietrecht

Das ABGB normiert in § 1090 den Bestandsvertrag als Vertrag, wodurch eine Person den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. In § 1091 ABGB heißt es weiters, dass es sich um einen Mietvertrag handelt, wenn die Sache ohne weitere Bearbeitung gebraucht werden kann, während bei der Pacht die Sache nur durch Fleiß und Mühe benutzt werden kann. Sind sich die Vertragsparteien über das Wesentliche des Bestandes bzw über Sache und Preis einig, so kann nach § 1094 ABGB von dem Zustandekommen durch Willenseinigung als Konsensualvertrag ein Mietvertrag zustande kommen. Die Privatautonomie regelt, dass Verträge grundsätzlich frei geschlossen werden können; so gibt es auch für den Mietvertrag kein Schriftformerfordernis. Das MRG stellt

¹⁶ Vgl Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 idF BGBl I 2024/85.

¹⁷ Vgl *Mieterschutzverband Österreichs*, Mieterschutz im Wandel der Zeit – Vom Friedenszins zum MRG, <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit/> (abgefragt 9.12.2024).

gegenüber dem ABGB ein sogenanntes Spezialgesetz dar und verdrängt das ABGB aufgrund des Lex-specialis-Grundsatzes.

Die §§ 1090ff ABGB sind grundsätzlich dispositiv, demnach ist ein Abweichen der Regelungen möglich. Grundsätzlich deswegen, da nach der Generalklausel des § 879 Abs 1 ABGB sittenwidrige Rechtsgeschäfte nichtig sind. Weiters wird der generalklauselartige Auffangtatbestand bei Klauseln zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) mit der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB auf eine besondere Sittenwidrigkeit geprüft. Vereinbarungen sollen jedenfalls nichtig sein, wenn in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmungen unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligen. Die Bestimmungen ungewöhnlichen Inhaltes in den AGB werden nur dann zum Inhalt, wenn die VertragspartnerInnen mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchten; es sei denn, der eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen, so die sogenannte Geltungskontrolle in § 864a ABGB.

Im Rahmen der Prüfung der Geltungs- und Inhaltskontrolle nach dem ABGB ist im Geltungsbereich des KSchG auch dem Transparenzgebot gerecht zu werden. Sind in den AGB oder Vertragsformblättern unklar oder unverständlich abgefasste Vertragsbestimmungen enthalten, sind diese jedenfalls unwirksam.

Diese Geltungskontrollen sind in der Immobilienbranche auch deswegen von besonderer Bedeutung, da ImmobilientreuhänderInnen nach § 117 (6) der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)¹⁸ nur zum Aufsetzen eines Vertrags berechtigt sind, wenn dies im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge umgesetzt wird. Aus dieser Bestimmung der GewO 1994 hat die Wirtschaftskammer Wien als Sozialpartner seine Verpflichtung gesehen, an die Mitgliedsbetriebe Mustermietverträge für die unterschiedlichen Anwendungsgebiete herauszugeben und sich dem Kampf der Verbandsklagen zu stellen. Nach § 28ff KSchG sind Verbandsklagen dann möglich, wenn das Vorliegen von Wiederholungsgefahr besteht, dass in AGB oder Formblättern gesetz- oder sittenwidrige Bedingungen vorliegen. Aktiv klagslegitimiert sind nach § 29 KSchG zB:

- Wirtschaftskammer Österreich
- Bundesarbeiterkammer
- Österreichische Landarbeiterkammertag

¹⁸ Vgl Gewerbeordnung 1994 BGBl 1994/194 idF BGBl I 2024/150.

- Verein für Konsumenteninformation
- usw

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in seinen Klauselentscheidungen mehrfach zu Mietvertragsformularen Stellung genommen und zahlreiche Klauseln für unzulässig erklärt. Im Rahmen von Verbandsklagen werden die Klauseln jeweils auf die schlecht möglichste Auslegungsform geprüft; hier soll nur beispielhaft das Verbot von Tierhaltung, die Ausmalverpflichtung oder jüngst die Wertsicherungsvereinbarungen genannt sein.

Wie bereits in der Vorbemerkung angeführt, normiert das MRG Sonderbestimmungen, die zugunsten der MieterInnen relativ zwingend einzuhalten sind. Es verdrängt das ABGB in etlichen Bestimmungen. § 1 Abs 1 MRG gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt mitgemietetem Haus oder Grundflächen. In diesen Fällen wird von der Vollenwendung des MRG gesprochen, sodass das MRG zur Gänze zur Anwendung kommt („Vollenwendung“).

§ 1 Abs 2 MRG regelt die „Vollausnahmen“, für die die Bestimmungen des MRG nicht anwendbar sind:

- Vermietung im Rahmen des Betriebes eines
 - Beherbergungsunternehmens,
 - Garagierungsunternehmens, Verkehrsunternehmens, Flughafenbetriebs, Speditionsunternehmens, Lagerhausunternehmens;
- Heimes für
 - ledige oder betagte Menschen,
 - SchülerInnen oder StudentInnen;
- Dienst-/Werkwohnungen;
- Geschäftsräumlichkeiten, wenn das Mietverhältnis auf ein halbes Jahr oder weniger befristet ist;
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, wenn
 - sie um schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels gemietet wurden und
 - das Mietverhältnis auf ein halbes Jahr oder weniger befristet ist;
- Ferienwohnungen;
- Gebäude mit maximal zwei Mietobjekten (Ein- und Zwei- „Objekthäuser“),

- wobei ein Dachbodenausbau bei einem Ein- und Zweifamilienhaus ohne Änderung der Kubatur unbeachtlich ist,
- Dachbodenaufbau (Aufstockung) ist mitzuzählen.

Bei Mietverhältnissen, die nach § 1 Abs 4 in den „Teilanwendungsbereich“ fallen, zählen:

- freifinanzierte, nicht geförderte Neubauten (Baubewilligung nach dem 30.06.1953) nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG,
- Dachbodenausbauten und damit verbundene Aufbauten mit einer Baubewilligung nach dem 31.12.2001 nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG,
- Zubauten (horizontal) aufgrund einer Baubewilligung nach dem 30.11.2006,
- Wohnungseigentum in Neubauten, die nach dem 08.05.1945 errichtet worden sind, nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG,
- Wirtschaftsparks – nicht überwiegend Betrieb von Handelsgewerben nach § 1 Abs 5 MRG.

Die Teilanwendungsbereiche des MRG sind in Abbildung 1 zur Übersicht grafisch dargestellt.

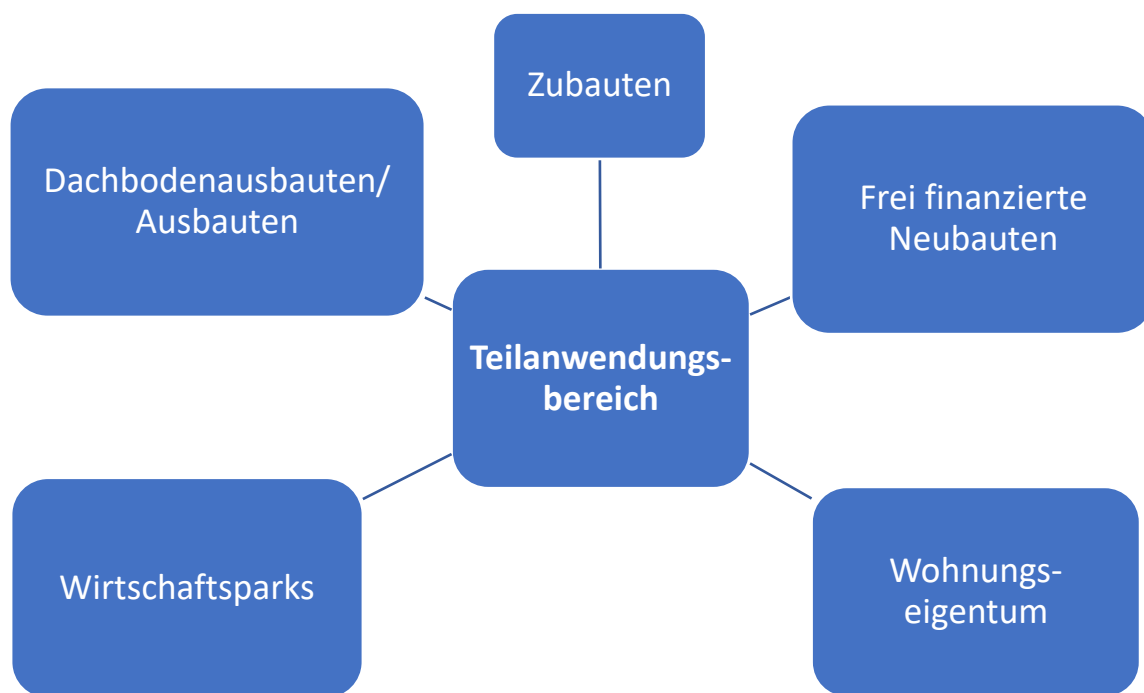


Abbildung 1: Teilanwendungsbereiche MRG¹⁹ - Definition s.o.

¹⁹ Eigene Darstellung.

Das Rechtssystem sieht für eine Wohnung folgende Definition vor: „ein selbständiger in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.“²⁰

„Die Annahme von Wohnräumen ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Räume auf Grund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind.“²¹

Die Abgrenzung der Wohnung und der Raummiete zur Flächenmiete ist von Bedeutung, da sich aus der Folge entsprechende vertragliche Verpflichtungen ergeben können.

Das ABGB leitet aus § 1096 Abs 1 S 1 die Pflichten der VermieterInnen ab, die neben der Übergabe eines Mietobjekts in brauchbarem Zustand auch die Erhaltung des Mietobjekts in diesem brauchbaren Zustand während der gesamten Mietzeit sowie zur Unterlassung und aktiven Abwehr von Störungen des Gebrauchsrechts der MieterInnen auffordert. § 1100 ABGB normiert für MieterInnen die Verpflichtung zur Mietzinszahlung. Sollten VermieterInnen ihren Pflichten nicht nachkommen, den Mietgegenstand im bedungenen Gebrauch zu halten, steht den MieterInnen nach § 1096 Abs 1 S 2 ABGB eine Mietzinsminderung zu. Die Vereinbarung von Betriebskosten müssen in der Vollausschüttung konkret vereinbart werden.

Im Gegensatz zu § 1096 ABGB sieht § 3 MRG im Vollenwendungsbereich einen eingeschränkten, dynamischen Erhaltungsbegriff vor, ohne dass eine generelle Verpflichtung zur Modernisierung vorgesehen ist. Die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten sollen nach Möglichkeit den ortsüblichen Standard erhalten und es sollen erhebliche Gefahren für die Gesundheit der BewohnerInnen beseitigt werden. Nach § 3 Abs 2 MRG gilt der taxative Katalog:

- Die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, einschließlich der Gemeinschaftsanlagen (§ 3 Abs 2 Z 1 und Z 3 MRG).
- Die Erhaltung der Mietgegenstände selbst; jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses oder die Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen des Mietgegenstandes handelt (§ 3 Abs 2 Z 2).
- Neueinführungen oder Umgestaltungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (§ 3 Abs 2 Z 4).
- Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs (§ 3 Abs 2 Z 5).

²⁰ RIS-Justiz RS0079355.

²¹ RIS-Justiz RS0069440.

- Die Anbringung von Messgeräten (§ 3 Abs 2 Z 6).

Die taxative Aufzählung wird einerseits mit der Beschränkung des Mietzinses und andererseits durch die beschränkte Wartungs- und Instandhaltungspflicht der MieterInnen nach § 8 MRG begründet. Die Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)²² hat einen Teil des Graubereichs zwischen Erhaltungs- und Wartungspflicht im Hinblick auf mitvermietete Wärmebereitungsgeräte geschlossen und eine deutlichere Regelung hinsichtlich der mitvermieteten Warmwasseraufbereitungs- und Heizgeräte gefunden. Sonstige mitvermietete Gegenstände wie Klimaanlage, Herd und Kühlschrank finden in § 3 Abs 2 Z 2 und Z 2a MRG keine Verpflichtung für die VermieterInnen. Die MieterInnen können im Vollenwendungsbereich die Erhaltungspflichten im Außerstreitverfahren bzw. im Rahmen der bereits besprochenen Möglichkeit zur Mietzinsminderung geltend machen.²³

Die Anwendbarkeit des MRG und die soeben dargestellten Anwendungsbereiche Vollaussnahme/Vollanwendung/Teilanwendung haben einen weitgreifenden Einfluss auf die Vertragsabfassung und die rechtliche Ausgestaltung eines Mietvertrages. Diese Frage ist besonders für die Themenstellung dieser Arbeit von Bedeutung. Findige VertragsverfasserInnen versuchen, in dem engen Korsett des MRG Möglichkeiten zu finden, aus dem System auszubrechen oder Vorteile für eine Vertragspartei herauszuschlagen.

Das MRG sieht in der Vollanwendung neben dem Preis- und Bestandschutz auch einen Erhaltungsschutz vor. Für Wohnungen in Altbauten bestehen nach § 16 MRG Mietzinsgrenzen, deren Überschreitungen im Außerstreitverfahren überprüfbar sind. Ebenso sind die Betriebskosten in einem taxativen Katalog (§§ 21–24 MRG) abschließend geregelt. In der Teilanwendung (§ 1 Abs 4 MRG) zählen zwar ebenso das Befristungsrecht und der Kündigungsschutz, nicht jedoch der Erhaltungsschutz. Die Vollaussnahmen (zB Dienstwohnungen, Ferienwohnungen, Ein- oder Zweiobjekte) sind von diesen strengen Regelungen des MRG ausgenommen.

Die Mietzinsbildung kann je nach Einordnung in die verschiedenen Regime unterschiedlich erfolgen. Auf den zuvor beschriebenen Anwendungsfällen aufbauend, bietet Abbildung 2 in Form eines JA/NEIN-Ablaufdiagramms von Michael Resch einen Überblick über die vermeintliche Undurchsichtigkeit.

²² Vgl Wohnrechtsnovelle 2015 BGBl I 2014/100.

²³ Vgl Tamerl, Erhaltungspflicht – Miete, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/erhaltungspflicht_miete/h_80001_4676935563156342673_9bf4c2108a (abgefragt 20.3.2025).

Vollanwendung MRG	Teilanwendung MRG	Vollausnahme MRG
Das gesamte MRG kommt zur Anwendung, insb. Preisschutz Kündigungsschutz, MRG-Befristungsrecht, Eintrittsrechts im Todesfall, Kautionsrecht uvm	KEIN Preisschutz Kündigungsschutz MRG-Befristungsrecht Eintrittsrecht im Todesfall Kautionsrecht	KEIN Preisschutz KEIN Kündigungsschutz KEIN MRG-Befristungsrecht KEIN Eintrittsrecht im Todesfall KEIN Kautionsrecht
← Preisschutz →	← „freier“ Mietzins →	
← Kündigungsschutz und MRG-Befristungsrecht →		← freie Vereinbarungen → (im Rahmen des ABGB)

Abbildung 2: Schutzwirkung des MRG in den verschiedenen Anwendungsbereichen²⁴

Wie bereits erwähnt, ist im Vollausnahmebereich das Vereinbaren von Betriebskosten möglich, muss jedoch vereinbart werden. Im Bereich des §16 MRG angemessener Mietzins, bei §1 Abs 4 MRG auch freier Mietzins, müssen die Betriebskosten ebenso angeführt werden oder auf Basis einer Pauschalmiete in den Bruttomietzins integriert worden sein.

²⁴ Vgl. Resch, Die Bildung des Richtwertmietzins aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und unter Berücksichtigung der aktuellen Judikatur mit dem Hauptfokus auf Wien im Jahr 2013 (2013) 6.

2.1.3 Mietzinsbildung

Wenn ein Objekt in den Vollarwendungsbereich des MRG fällt (vgl. Abbildung 3) hat das für die Mietzinsbildung zum Großteil schwerwiegende Konsequenzen. Im Anwendungsbereich des MRG können folgende Mietzinsen zur Anwendung kommen:

- Der angemessene Mietzins:

In den Worten des Gesetzes wird der angemessene Mietzins zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand beurteilt. Im Rahmen der Angemessenheitsbeurteilung können als Vergleichswerte orts- und marktübliche Mietzinse vereinbart werden, diese sind jedoch im Rahmen der Präklusionsfrist nach § 16 Abs 8 MRG im Wege eines mietrechtlichen Außerstreitverfahrens gesetzlich überprüfbar.

Im Unterschied zum freien Mietzins ergeben sich Unterscheidungsmerkmale:

- Der Mietzins ist anfechtbar und überprüfbar.
- Bei befristeter Vermietung kommt ein Abschlag iHv 25 % zur Anwendung.
- Die Betriebskosten sind nach § 21 MRG taxativ aufgezählt.
- Die Wertsicherung des Hauptmietzinses ergibt sich nach § 16 Abs 9 MRG.
- Mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sind gemäß § 25 MRG zu ermitteln.

- Der Richtwertmietzins:

Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins mit einem gesetzlich festgelegten und valorisierten Ausgangswert (§ 1 Abs 1 Richtwertgesetz [RichtWG]²⁶), dem Richtwert. Die Richtwerte werden je nach Bundesland vorgeschrieben und errechnen sich mit Zuschlägen und Abstrichen auf Abweichungen der mietrechtlichen Normwohnung. Die Ausstattungskategorien A, B, C oder D sind in § 15a MRG geregelt:

„(1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame

²⁶ Vgl. Richtwertgesetz BGBl 1993/800 idF BGBl I 2025/12.

- Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
 3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
 4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.“

§ 1 RichtWG besagt Folgendes:

„(1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG. Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (Paragraph 2,) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.“

- Der Kategorie-D-Mietzins:

Bei einer Wohnung, die nach ihrer Ausstattung in die Kategorie D fällt, gilt der Richtwertmietzins grundsätzlich nicht. Im Rahmen der Kategorie D wird noch in brauchbar bzw unbrauchbar unterschieden. Eine Unbrauchbarkeit ergibt sich aus der nicht sofortigen Eignung zum Bewohnen und Vorliegen gefährlicher, nicht ohne größere Aufwendungen zu behebender Sicherheitsmängel.²⁷

²⁷ Vgl Stockhammer/Bajons, Kategoriemietzins,
https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/kategoriemietzins/h_80001_8400804629045333732_ef78a460b3
(abgefragt 20.3.2025).

MRG-MIETGRENZEN AB 1.4.2024

Richtwerte ¹⁾²⁾ pro m ² bis 31.3.2025	
Burgenland	€ 6,09
Kärnten	€ 7,81
Niederösterreich	€ 6,85
Oberösterreich	€ 7,23
Salzburg	€ 9,22
Steiermark	€ 9,21
Tirol	€ 8,14
Vorarlberg	€ 10,25
Wien	€ 6,67

Kategoriemietzinse ⁴⁾¹⁰⁾ pro m ²	
	ab 1.6.2023 bis 31.3.2025
Kategorie A ²⁾⁸⁾	€ 4,47
Kategorie B ²⁾	€ 3,35
Kategorie C ²⁾	€ 2,23
Kategorie D nicht brauchbarer Zustand ²⁾³⁾	€ 1,12
brauchbarer Zustand ³⁾⁹⁾	€ 2,23

Wertbeständigkeit des Mietzinses pro m ²	
	ab 1.6.2023
Kategorie A ⁵⁾	€ 2,96
Kategorie B ⁵⁾	€ 2,23
Kategorie C ⁵⁾	€ 1,49
Kategorie D ⁵⁾	€ 1,12
Geschäftsräumlichkeiten ⁶⁾	€ 2,96

- 1) Richtwerte:
Kundmachung des BM für Justiz, Werte ab 1.4.2022 bis 31.3.2023, danach alle 2 Jahre auf Basis des Jahresdurchschnittswertes der Vorperiode, demnach zum 1.4.2025 VPI-Durchschnittswert – Veränderung 2024 zu 2023, gedeckelt mit 5 % für 2025 und 2026
- 2) § 15a Abs 3 MRG:
- Kat A: Brauchbarkeit/mind 30m²/Vorraum/Küche/Zimmer/WC/Bad/Heizung/Warmwasser
 - Kat B: Brauchbarkeit/auch unter 30m²/Vorraum/Küche/Zimmer/WC/Bad/ohne Zentralheizung
 - Kat C: Brauchbarkeit/auch unter 30m²/WC/Wasserentnahmestelle
 - Kat D: entweder kein WC oder keine Wasserentnahmestelle im Inneren
- Begriffe:
- Brauchbarkeit = zum sofortigen Bewohnen geeignet, keine gefährlichen Mängel
 - Küche oder Kochnische = mit brauchbarer Koch- und Spülgelegenheit
 - Heizung = Etagenheizung, gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, gleichwertige stationäre Heizung muss in allen Haupträumen vorhanden sein
 - Bad oder Badnische im zeitgemäßen Standard
 - Warmwasseraufbereitung außerhalb des Bades
- 3) § 16a Abs 5 MRG
- 4) Kategoriemieten bis 2023:
- Anhebungen in Altverträgen ab 1.6.2023 zulässig, wenn das Erhöhungsbegehren des Vermieters dem Hauptmieter nach dem 1.5.2023, jedoch spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin (§ 15 Abs 3 MRG: Fällig am Monatsfünften) beim Mieter eingelangt ist, somit spätestens 22. Mai 2023.
 - Wenn später eingelangt, Erhöhung des Hauptmietzinses erst am übernächsten Zinstermin wirksam, demnach mit Juli 2023!
 - Wenn zu früh datiert bzw abgeschickt, keine Wirksamkeit bis zur Übermittlung eines neuen, schriftlichen Erhöhungsbegehrens
- ab 2024:
- Der 1. April pro Jahr ist fix für Änderungen
 - 2024 keine Wertanpassung
 - 1.4.2025 und 1.4.2026: Deckel mit 5 %
- 5) § 45 Abs 1 MRG
- 6) § 45 Abs 1a MRG oder wenn angemessener HMZins unter € 3,80, 2/3 des angemessenen Betrages
- 7) § 20 Abs 1d MRG: Bei Leerstehung trotz Vermietbarkeit mehr als 6 Monate bzw 12 Monate: 1 1/2-facher Betrag
- § 20 Abs 1 b MRG: Bei Nutzung durch Vermieter ohne Wohnungseigentum im HMZ Abrechnung
- 100% bei Kat A oder Geschäftsräumen
 - 75% bei Kat B
 - 50% bei Kat C
- 8) § 22 MRG = auch für Verwaltung des Hauses als Betriebskosten
- 9) § 18 Abs 5 MRG: keine Erhöhung des Hauptmietzinses möglich, wenn über Kategorie D unbrauchbar vereinbart!
- 10) § 20 Abs 1c MRG: Bei Nutzung durch Vermieter mit Wohnungseigentum in HMZ-Abrechnung, auch bei Vermietung nach Wohnungseigentumsbegründung

Abbildung 4: Aktuelle MRG-Mietgrenzen²⁸

²⁸ Stingl, MRG-Mietgrenzen, <https://www.wko.at/ktn/information consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mrg-mietgrenzen-ab-1.4.2024-12-.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

2.1.4 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

Im Jahr 2025 wurde das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (4. MILG)²⁹ präsentiert, das am 19.03.2025 in Kraft getreten ist. Bereits mit dem 3. MILG³⁰ wurde die Valorisierung der mietrechtlichen Beiträge (Kategorie, Richtwert, WGG³¹) ausgesetzt und für 01.04.2025 angekündigt. Nach dem 4. MILG entfällt die Indexierung erneut, diese ist derzeit für 01.04.2026 angekündigt. Im Rahmen des Regierungsprogramms 2025–2029 zwischen der Österreichischen Volkspartei (ÖVP), der Sozialdemokratischen Partei Österreich (SPÖ) und Das Neue Österreich und Liberales Forum (NEOS)³² wurde dies wie folgt angekündigt³³:

- „• Für den Vollenwendungsbereich des MRG sowie Kategorie- und WGG-Mieten wird die Indexierung des Mietzinses auf Basis des VPI für 2025 ausgesetzt, für 2026 mit max. 1 Prozent und 2027 mit max. 2 Prozent festgesetzt. Ab 2028 findet der neue Index für Wohnraumvermietung Anwendung.
- Rückforderung von Mietzinszahlungen aufgrund rechtsunwirksamer Wertsicherungs- bzw. Hauptmietzinsanpassungsvereinbarungen wird mit fünf Jahren begrenzt (Frist drei Jahre ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs).“³⁴

Durch das vorangegangene MILG und die Änderungen der Wertsicherungssystematik kam es zu einem realen Wertverlust von 7,8 % für VermieterInnen, die dem RichtWG unterliegen. Einem Newsletter vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) ist zu entnehmen, dass seit der letzten Indexierung die Inflation bei rund 11 % liegt.³⁵

2.1.5 Befristungsrecht

Aktuell sieht § 29 Abs 1 MRG bezüglich einer Auflösung des Mietvertrages Folgendes vor:

- „3. durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn
- a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt, und

²⁹ Vgl 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl I 2025/12.

³⁰ Vgl 3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl I 2023/176.

³¹ Vgl Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139.

³² Vgl ÖVP/SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm 2025–2029, <https://www.wko.at/oe/handel/regierungsprogramm.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

³³ Vgl Kolmasch, 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, https://360.lexisnexis.at/d/gesetzgebung/4_mietrechtliches_inflationslinderungsgesetz/h_80002_3398516684071008525_da1aca518e?origin=news&podorigin=Zivilrecht (abgefragt 20.3.2025).

³⁴ ÖVP/SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm 2025–2029, <https://www.wko.at/oe/handel/regierungsprogramm.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

³⁵ Vgl ÖVI, Richtwert- und Kategorieanpassungen ab April 2025, https://www.oivi.at/fileadmin/user_upload/Mitglieder_Login/OEVI_News/2025/Valorisierung_Richtwert.pdf (abgefragt 20.3.2025).

b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt [...].“

Weiters definiert § 29 Abs 2 MRG:

„Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.“

Zusätzlich wird in § 29 Abs 4 MRG ergänzt:

„Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede - bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende - Vertragsdauer erneuert werden. Nach Abs. 3 lit. b erster Satz befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – erneuert werden.“

Das Gesetz sieht vor, dass ein befristeter Vertrag mindestens drei Jahre befristet sein soll und die MieterInnen das unabdingbare Recht haben, nach einem Jahr zu kündigen. Weiters wurde für das Regierungsprogramm 2025–2029 vorgesehen, dass langfristige Mietverhältnisse das Ziel sind und zukünftig eine Mindestbefristung für Wohnungen auf fünf Jahre vorgesehen ist.³⁶

2.1.6 Kündigungsschutz

Eine Kündigung des Mietvertrages seitens der VermieterInnen kann unter gewissen Voraussetzungen vorzeitig erfolgen. Fällt das Mietverhältnis in den Voll- bzw Teilanwendungsbereich, gelten die Bestimmungen nach § 30 MRG, im Nichtanwendungsbereich gilt § 1118 ABGB.

Die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrages im Voll- und Teilanwendungsbereich ist gemäß § 30 MRG möglich (auch wenn es in der Praxis sehr seltenvorkommt). Die Generalklausel in § 30 Abs 1 MRG sieht eine Kündigung nur aus wichtigen Gründen vor. Nach § 30 Abs 2 MRG wird als wichtiger Grund gesehen:

- Z 1: Qualifizierter Mietzinsrückstand, wenn MieterInnen trotz Mahnung im Rückstand sind.

³⁶ Vgl ÖVP/SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm 2025–2029, <https://www.wko.at/oe/handel/regierungsprogramm.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

- Z 2: MieterInnen, deren vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigern.
- Z 3: Erheblicher nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten oder strafbare Handlungen.
- Z 4: Die gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes.
- Z 5: Tod der WohnungsmieterInnen.
- Z 6: Nichtbenutzung der Wohnung.
- Z 7: Die nicht entsprechende Verwendung von Geschäftsräumlichkeiten.
- Z 8–9: Eigenbedarf von VermieterInnen.
- Z 10: Eigenbedarf für Betriebsangehörige.
- Z 11: Eigenbedarf von Gebietskörperschaften.
- Z 12: Kündigung von Untermietverhältnissen.
- Z 13: Vertraglich vereinbartes Kündigungsrecht.
- Z 14: Abbruchreife, wenn die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung des Miethauses nicht sichergestellt werden können.
- Z 15: Interessenbescheid.
- Z 16: Bei Verneinung einer Standardverbesserung einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“.³⁷

Auf Grund der Fallbeispiele wird auf § 30 Abs 2 Z 8–9 MRG genauer eingegangen. Dieser regelt die Eigenbedarfskündigungen für die VermieterInnen unter gewissen Voraussetzungen, wenn ein dringender Notstand von VermieterInnen bzw. ihren nahen Angehörigen besteht. Hier ist besonders der dringende Eigenbedarf zu erwähnen, der das wesentliche Tatbestandselement darstellt. Nach der Rechtsprechung wird der Notstand, der durch aktives Tun herbeigeführt wurde, nicht anerkannt. Es handelt sich nicht um einen Notstand im Sinne von § 354 ABGB, sondern um eine Existenzgefährdung nach § 354 ABGB.³⁸

Weiters muss für eine Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG ein dringender, nicht selbst verschuldeter Bedarf bestehen, es muss sich um Wohnräume handeln und die Immobilie darf nicht in den letzten zehn Jahren erworben worden sein. Für § 30 Abs 2 Z 9 MRG muss ein Eigenbedarf für VermieterInnen bzw deren Verwandte in gerader Linie bestehen und die

³⁷ Vgl *Gottardis*, Kündigung durch Vermieter,
https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/kundigung_durch_vermieter/h_80001_4284093429109023224_c90a56deb0 (abgefragt 20.3.2025).

³⁸ Vgl *Gottardis*, Eigenbedarf,
https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/eigenbedarf/h_80001_1139619452278927434_55e70f5b7f (abgefragt 20.3.2025).

VermieterInnen müssen ein Angebot in Ersatzbereitstellung nach Bestimmungen von § 32 MRG an die MieterInnen stellen.³⁹

Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG gilt die Rechtslage nach ABGB. Hier kommt § 1118 ABGB zur Anwendung. Demnach sind VermieterInnen berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig zu kündigen, wenn

- MieterInnen erheblich nachteiligen Gebrauch der Bestandssache machen,
- trotz Mahnung der Zahlung noch Rückstand besteht und
- das Gebäude neu aufgeführt werden muss.

Bei Wohnungen in Objekten, die nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen, kann grundsätzlich auch von den VermieterInnen ohne Angabe von Gründen ordentlich gekündigt werden. Nur in Objekten, die durch das MRG betroffen sind, sind MieterInnen kündigungsgeschützt. Die Kündigungsfrist kann hier frei vereinbart werden und richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen von § 560 der Zivilprozessordnung (ZPO)⁴⁰.

2.1.7 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz, erstmalig veröffentlicht im Jahr 1923 mit dem Titel „Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmälern wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz – DMSG)“ wurde seit 1959 im letzten Jahrhundert mehrfach novelliert und im Jahr 2024 einer durchgreifenden Novellierung unterzogen. Das Ziel der Überarbeitung war, das Gesetz zB in Bezug auf Redundanzen, einer besseren Lesbarkeit sowie einer zeitgemäßen Entwicklung anzupassen.⁴¹

Das DMSG ist in der aktuellen Fassung in fünf Abschnitte geteilt. Der erste Abschnitt legt in § 1 DMSG die Begriffsdefinition fest:

„Denkmale im Sinne dieses Bundesgesetzes sind von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überreste und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Ensembles sind mehrere unbewegliche Denkmale, Sammlungen sind mehrere bewegliche Denkmale, wenn diese

³⁹ Vgl. *Gottardis*, Eigenbedarf, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/eigenbedarf/h_80001_1139619452278927434_55e70f5b7f (abgefragt 20.3.2025).

⁴⁰ Vgl. Zivilprozessordnung RGBI 1895/113 idF BGBl I 2024/85.

⁴¹ Vgl. *Bundesdenkmalamt*, Die Novelle des Denkmalschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 41/2024) ist mit 1. September 2024 in Kraft getreten, <https://www.bda.gv.at/themen/aktuelles/dmsg-novelle.html> (abgefragt 9.12.2024).

Denkmale wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung eine Einheit bilden.“

Wie in der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) vom 03.06.2004 festgestellt, reicht es für die Denkmaleigenschaft aus, dass eines der drei im Gesetz genannten Merkmale alternativ und nicht kumulativ (geschichtlich, künstlerisch oder kulturell) besteht. Etwaige andere Gründe wie die mangelnde Wirtschaftlichkeit, eingeschränkte Nutzbarkeit oder finanzielle Gründe sind für diese Beurteilung unbeachtlich.⁴² Dies wurde durch den Entscheid des VwGH vom 15.12.2011 bestätigt.⁴³

Der zweite Abschnitt des DMSG beschäftigt sich mit dem Schutz vor Zerstörung und Veränderung. Neu in der Veröffentlichung ist ua § 2a DMSG. Dieser normiert in Abs 2 bis Abs 5 das Verfahren der Erlassung der Verordnung zum Denkmalschutz von unbeweglichen Sachen. Abs 6 regelt die Verpflichtung, dass die Eintragung und Veröffentlichung im Grundbuch ersichtlich zu machen sind. Das Bundesdenkmalamt ist gemäß § 3 DMSG verpflichtet, sämtliche unbeweglichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in einer Denkmalliste auf ihrer Website⁴⁴ zu veröffentlichen und diese aktuell zu halten. In dieser Liste sind gemäß § 3 Abs 3 DMSG Informationen zur Gemeinde, Katastralgemeinde, Bezeichnung des Denkmals, Adresse, Grundstücksnummer und Schutzstatus aufzunehmen.

Bundedenkmalamt		unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich)			Wien	28.05.2024
HERIS-ID	Gemeinde	KG	Objekttitel	Adresse	GSTK-Nr.	Denkmalschutzstatus
48318	Wien	01209 Ober St. Veit	Ober St Veiter Pfarrkirche hl. Veit, Maria Zuflucht d. Sünder	Wolfrathplatz 1, 1130 Wien (Hietzing) (bei)	1	Denkmalschutz per Verordnung
48319	Wien	01209 Ober St. Veit	Erzbischöfliche Schlossanlage	Wolfrathplatz 2, 1130 Wien (Hietzing)	2, 3/1	Denkmalschutz per Verordnung
112325	Wien	01209 Ober St. Veit	Pflasterung Wolfrathplatz	Wolfrathplatz 4, 1130 Wien (bei)	1579/2	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
62012	Wien	01210 Penzing	Eisenbahnstrecke, Wiener Vorortlinie - Teilbereich Penzing mit Station Breitensee		810/1, 810/2, 811/1, 811/2, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 812/1, 812/2, 812/3, 812/4, 812/5, 812/6, 812/7, 812/8, 812/9	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
111249	Wien	01210 Penzing	ehem. Stadtbahn - Teilbereich der heutigen U4		819/4, 819/1, 819/5	Denkmalschutz per Bescheid

Abbildung 5: Beispielhafter Ausschnitt Denkmalliste Wien⁴⁵

§ 4 DMSG wurde gänzlich neu formuliert und regelt die Erhaltungspflicht, das Verbot der Zerstörung und Veränderung von Denkmälern zu vormals „Anzeige kleiner Reparaturarbeiten, Absicherungsarbeiten bei Gefahr“. EigentümerInnen sind gemäß dem neuen Gesetzeswortlaut verpflichtet, „geschützte Denkmale so weit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten,

⁴² Vgl VwGH 03.06.2004, 2001/09/0010.

⁴³ Vgl VwGH 15.12.2011, 2010/09/0064.

⁴⁴ Vgl Bundesdenkmalamt, Denkmalliste, <https://www.bda.gv.at/service/unterschutzstellung/denkmalverzeichnis/denkmalliste-gemaess-3-dmsg.html> (abgefragt 9.12.2024).

⁴⁵ Bundesdenkmalamt, unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich), https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8169a67a-9ffd-493d-a7b3-1cd25797e285/W_2024_3393POS_formatiert.pdf (abgefragt 9.12.2024)

soweit dies einem bestehenden Baukonsens entspricht und dies für die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung erforderlich und der tatsächlichen oder möglichen Ertragsfähigkeit oder sonstigen Verwertbarkeit des Denkmals angemessen ist.“ Seit 01.09.2024 sind EigentümerInnen verpflichtet, denkmalgeschützte Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, soweit dies dem bestehenden Baukonsens entspricht. Den erläuternden Bemerkungen (EB) zu Z 6 ist zu entnehmen, dass der überwiegende Anteil der EigentümerInnen die Erhaltung ernst nehmen und eine Erhaltung oft unter hohen persönlichen Aufwendungen erfolgt. Die neue Formulierung von § 4 DMSG soll jedoch jene EigentümerInnen berücksichtigen, die Denkmale über längere Zeiträume verfallen lassen, um etwa durch eine wirtschaftliche Abbruchreife eine Zerstörung durchsetzen zu können. Eine denkmalspezifische Ergänzung ist zu der bereits gegebenen baupolizeilichen Erhaltungspflicht losgelöst von einer eigentumsrechtlichen oder mietrechtlichen Erhaltungspflicht durch das MRG bzw. Wohnungseigentumsgesetz.⁴⁶

Weitere Neuerungen bringt die Formulierung zu haftungsrechtlichen Sonderbestimmungen des § 4a DMSG. Die Sorgfaltsanforderungen bei der Erhaltung eines Denkmals sind ebenso wie die technischen oder ähnlichen Regelwerke zu beachten und hinsichtlich der jeweiligen Gegebenheiten gegen die geschützten Rechtsgüter abzuwägen. Den EB ist zu entnehmen, dass besonders bei historischen Gebäuden Besonderheiten hinsichtlich Stiegen, Handläufe, Treppenhäuser, Bodenbeläge usw nicht mit den Normen und Ansprüchen für Neubauten gleichgesetzt werden können. Das Abweichen von den einschlägigen Normen wird häufig zu erwarten sein und nicht automatisch Haftungsfolgen nach sich ziehen. In den EB wird die Eigenverantwortung der BenutzerInnen herausgestrichen und festgehalten, dass in historischen Gebäuden regelmäßig leicht erkennbare Abweichungen wie zB eine geringere Stufenhöhe erwartbar sind und gewöhnlich verlangt werden können. Dabei wird RS0114360 zitiert⁴⁷:

„Eine Verkehrssicherungspflicht entfällt, wenn sich jeder selbst schützen kann, weil die Gefahr leicht (= ohne genauere Betrachtung) erkennbar ist.“⁴⁸

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass unbewegliche Gebäude aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder kulturellen Bedeutung nach Abwägen im öffentlichen Interesse liegen können und schutzwürdig sind. Bei Immobilien kann das äußere

⁴⁶ Vgl *Parlamentsdirektion*, 2463 der Beilagen XXVII. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen, https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/I/2463/fname_1613471.pdf (abgefragt 9.12.2024).

⁴⁷ Vgl *Parlamentsdirektion*, 2463 der Beilagen XXVII. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen, https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/I/2463/fname_1613471.pdf (abgefragt 9.12.2024).

⁴⁸ RIS-Justiz RS0114360.

Erscheinungsbild „Ensembleschutz“ beinhalten, wonach auch mehrere Gebäude oder Straßenzüge geschützt sind. Auch der Innenbereich einer Wohnung kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Aktuell sind rund 39 000 unbewegliche Objekte durch die Denkmalliste erfasst.⁴⁹

Der §16 MRG sieht für den Fall, dass ein Gebäude aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, einen angemessenen Mietzins vor, wenn zu dessen Erhaltung erhebliche Eigenmittel aufgewendet worden sind.

2.1.8 Grundverkehr

In Österreich findet der Verkauf einer Immobilie grundsätzlich durch eine Einigung über Ware und Preis zustande, sogenannte Konsensualverträge. Durch den Parteiwillen verpflichtet sich eine Partei, die Liegenschaft zum genannten Kaufpreis zu übergeben. Die zweite Partei ist zur Leistung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet. Dieser Vorgang unterliegt grundsätzlich keinen weiteren gesetzlichen Vorschriften, für die Verbücherung im Grundbuch ist jedoch eine grundbuchfähige Urkunde notwendig.⁵⁰ Der Grundverkehr als besonderes Beispiel ist als aufschiebende Bedingung zur Rechtswirksamkeit eines Liegenschaftsverkaufs zu erwähnen. Für die Übertragung des Eigentumsrechts von bestimmten Rechtsgeschäften sind der Grundverkehr und die entsprechenden Landesgesetze zu berücksichtigen, da in Österreich für

- land- und forstwirtschaftliche Flächen „grüner Grundverkehr“,
- Verkehr mit Baugrundstücken „grauer Grundverkehr“ und
- Ausländergrundverkehr bzw. Zweitwohnsitze

Erwerbsbeschränkungen bestehen. Die Landesgesetzgebenden wollen zum Schutz und zur Stärkung des Bauernstands die Dichte der Zweitwohnsitze überwachen oder den Erwerb von Staatsangehörigen von Drittstaaten (nicht Staaten der Europäischen Union [EU] bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums [EWR]) beschränken bzw. kontrollieren. So sieht zB § 2 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz⁵¹ folgende Definition für AusländerInnen vor:

„Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. natürliche Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen;

⁴⁹ Vgl *Saxinger Rechtsanwalts GmbH*, Internationale Rechtsberatung, <https://at.schindhelm.com/international/expertise/denkmalschutz> (abgefragt 9.12.2024).

⁵⁰ Vgl *Richter*, Liegenschaftsverkauf, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/liegenschaftsverkauf/h_80001_190281844017113257_d3d1fb46a9 (Stand 10.2.2023).

⁵¹ Vgl Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz LGBl 1998/11 idF LGBl 2018/59.

2. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben;
3. juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinne der Z 1 oder 2 überwiegend beteiligt sind; juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinne der Ziffer eins, oder 2 überwiegend beteiligt sind;
4. Vereine mit dem statutengemäßen Sitz im Inland, deren stimmberechtigten Mitglieder überwiegend Ausländer sind oder deren Leitungsorgan sich überwiegend aus Ausländern zusammensetzt.“

Je nach Bundesland kann entweder ein Entscheid durch eine Behörde bzw. über eine Erklärung oder eine Negativbescheinigung notwendig sein; die nachfolgende Tabelle in Abbildung 6 bietet einen Überblick.

Nach § 1 Ab 3 Grundverkehrsgesetz in Vorarlberg⁵² ist Ziel des Gesetzes,

- „a) land- und forstwirtschaftliche Grundstücke bäuerlichen Familienbetrieben im Interesse einer Verbesserung ihrer strukturellen Verhältnisse entsprechend den natürlichen Gegebenheiten des Landes zu erhalten;
- b) eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten;
- c) der Baulandhortung entgegenzuwirken;
- d) den Grunderwerb durch Ausländer, die nicht durch das Recht der Europäischen Union oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen Inländern gleichgestellt sind, Beschränkungen zu unterwerfen.“

Da es für die Fallbearbeitung in Fallbeispiel 3 notwendig ist, wird auch auf § 1 Burgenländisches Grundverkehrsgesetz (Bgld GVG)⁵³ eingegangen:

„(1) Ziel dieses Gesetzes ist es,

1. dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Berücksichtigung kleinbäuerlicher Strukturen, ökologischer Verträglichkeit Rechnung zu tragen, um

⁵² Vgl Grundverkehrsgesetz Vorarlberg LGBl 2004/42 idF LGBl 2022/4.

⁵³ Vgl Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 LGBl 2007/25 idF LGBl 2023/7.

einen lebensfähigen Bauernstand zu erhalten, zu stärken oder zu schaffen, sowie den Grundstückserwerb zu vorwiegend spekulativen Zwecken zu unterbinden,

2. im Interesse des Bedarfs an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke bei anderen Nutzungen, insbesondere Nutzungen zu Freizeit Zwecken, Beschränkungen vorzusehen und
3. den Grunderwerb durch ausländische Staatsangehörige, die nicht durch das Recht der Europäischen Gemeinschaft oder aufgrund staatsrechtlicher Verpflichtungen inländischen Staatsangehörigen gleichgestellt sind, einzuschränken.

(2) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;
2. Baugrundstücken;
3. Grundstücken, wenn ausländische Staatsangehörige Rechte erwerben.

(3) Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die

1. in das Eisenbahnbuch eingetragen sind oder
2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs. 1 noch Baugrundstücke gemäß § 2 Abs. 2 sind.“

Bzw beispielhaft § 2 Bgld GVG zu den Begriffsbestimmungen:

„(1) Land- und forstwirtschaftliche Nutzung besteht in der Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte oder im Halten von Nutztieren zur Zucht, Mastung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse.

(2) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gelten weiters Grundstücke, die zwar nicht im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, aber doch in einer für die Land- und Forstwirtschaft typischen Weise genutzt werden. Die Aussetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eines Grundstücks, ohne dass es einer anderen Benutzung zugeführt wird, beendet die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Grundstück nicht. Keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind Baugrundstücke.

(3) Ökologisch verträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung stellt auf die Herstellung von Nahrungsmitteln und anderen land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen auf Grundlage möglichst naturnaher Produktionsmethoden und unter Einbeziehung der Erkenntnisse der Ökologie ab (möglichste Vermeidung des Einsatzes von Pestiziden, chemische Wachstumsförderer, chemisch-synthetische Düngemittel, Gentechnik etc.).“

Wie schon die komplexe Abbildung 6 zeigt, wurde bei den Zitierungen der Grundverkehrsgesetze nur beispielhaft aus Vorarlberg, Burgenland, uä. zitiert.

2.1.9 Literatur – philosophische Ansätze

Im Zusammenhang mit Privateigentum wird seit vielen Jahren die Forderung aufgestellt, dass Wohnen ein Grundrecht ist, das nicht zum Luxusgut werden darf, obwohl die Behauptung aus juristischer Sicht falsch ist. Die Reduzierung von Befristungen, Mietobergrenzen und mehr geförderter Wohnraum sind Dauerthemen bei der Bundesarbeiterkammer. Die Generalversammlung der Vereinten Nationen zu den Allgemeinen Menschenrechten besagt in Art 12:

„Niemand darf willkürlichen Eingriffen in sein Privatleben, seine Familie, seine Wohnung und seinen Schriftverkehr oder Beeinträchtigungen seiner Ehre und seines Rufes ausgesetzt werden. Jeder hat Anspruch auf rechtlichen Schutz gegen solche Eingriffe oder Beeinträchtigungen.“⁵⁵

Eigentum ist in Art 17 geregelt:

„1. Jeder hat das Recht, sowohl allein als auch in Gemeinschaft mit anderen Eigentum innezuhaben.

2. Niemand darf willkürlich seines Eigentums beraubt werden.“⁵⁶

Art 25 ergänzt:

„1. Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.

2. Mütter und Kinder haben Anspruch auf besondere Fürsorge und Unterstützung. Alle Kinder, eheliche wie außereheliche, genießen den gleichen sozialen Schutz.“⁵⁷

Ein Grundrecht auf Wohnen wurde bisher nicht ausdrücklich in den Verfassungsrang gehoben. Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat zwar in einer Entscheidung⁵⁸ einen Rahmen festgelegt, dass ein gewisser Rahmen von der Grundrechte-Charta der EU als verfassungsgesetzlich

⁵⁵ Vereinte Nationen, Resolution der Generalversammlung 217 A (III). Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, <https://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

⁵⁶ Vereinte Nationen, Resolution der Generalversammlung 217 A (III). Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, <https://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

⁵⁷ Vereinte Nationen, Resolution der Generalversammlung 217 A (III). Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, <https://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

⁵⁸ Vgl VfGH 14.03.2012, U466/11.

gewährleistete Rechte zu sehen ist. Im Hinblick auf Wohnen wird lediglich das Recht auf die freie Wahl von Aufenthalt und Wohnsitz (Art 6 Abs 1 Staatsgrundgesetz [StGG]⁵⁹; Art 2 Abs 1 Z 4 Europäische Menschenrechtskonvention [ZPEMRK]⁶⁰) als Grundrecht normiert.

Das Wohnen und der Haushalt werden seit den letzten Jahrzehnten als Zentrum sowie Grundlage für die Versorgung der Familie und der Gesellschaft angesehen. Kaum ein Lebewesen ist nach der Geburt so lange auf Pflege, Schutz und Ernährung der Eltern angewiesen wie der Mensch. Jede Person hat das Bedürfnis, sich an einem Ort zu Hause fühlen zu können, an dem sie Schutz suchen und sich zurückziehen kann. Der Haushalt ist einer der wichtigsten Orte des Zusammenlebens und befriedigt zentrale Grundbedürfnisse und persönliche Neigungen.⁶¹

Nach Polanyi kann Grund und Boden nicht als Ware bezeichnet werden. Boden, so Polanyi, ist eine andere Bezeichnung für Natur, die nicht vom Menschen produziert werden kann. Die Natur als Teil des Marktes zu sehen, sieht er als eines der absurdesten Unterfangen.⁶² Boden verleiht den Menschen ein Zuhause und ermöglicht physische Sicherheit. Eine individualistische Behandlung von Grund und Boden durch Umwidmungen und Einfriedungen ist dem Industriekapitalismus und dem Agrarkapitalismus ebenso geschuldet wie die steigende Produktion von Nahrungsmitteln und organischen Rohstoffen zur Befriedigung der Bedürfnisse einer Industriebevölkerung. Die Kommerzialisierung des Bodens ist eine Form des Kapitalismus, hält Polanyi fest.⁶³

Von Hayek schreibt zu Eigentum und Schutz gegen Zwang, dass die Anerkennung von Eigentum der erste Schritt zur Bestimmung des privaten Bereichs ist. Die Streuung von Eigentum zur Verhinderung von Machtasymmetrien sieht von Hayek als besonders entscheidend. Ein funktionierendes Rechtssystem zur Erzwingbarkeit von Verträgen ist eine Grundlage für den Gedanken von Privateigentum.⁶⁴

⁵⁹ Vgl Staatsgrundgesetz RGBI 1867/142 idF BGBl 1988/684.

⁶⁰ Vgl Europäische Menschenrechtskonvention BGBl 1969/434 idF BGBl III 1998/30.

⁶¹ Vgl Bolz, Der Konsum der neuen Konsumgesellschaft am Beispiel der Grundbedürfnisse (2008) 11; Eppler, Was braucht der Mensch? Vision. Politik im Dienst der Grundbedürfnisse (2000) 15f.

⁶² Vgl Polanyi, Great Transformation 243.

⁶³ Vgl Polanyi, Great Transformation 244.

⁶⁴ Vgl von Hayek, Recht, Gesetz und Freiheit⁴ 180.



Abbildung 7: Plakat⁶⁵

Mietzinsfestsetzungen unter dem Marktpreis machen Wohnungsknappheit unvermeidlich zur Dauererscheinung, so von Hayek. Der normale Turnus einer Familie setzt aus und im Laufe der Zeit wird zwischen den Bezirken und Wohnungsarten eine Ghettoisierung stattfinden. Durch die ‚Vererbbarkeit‘ von Wohnungen verlieren die HauseigentümerInnen das Interesse, in die Substanz zu investieren.⁶⁶

Die Organisation für wissenschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) veröffentlicht die Affordable Housing Database (AHD), um die Länder und die Politik sowie deren Wissensbasis für die Bewertung von erschwinglichem Wohnraum zu unterstützen. Der Teilbericht PH6.1 dreht sich um die Mietregulierung und berücksichtigt Faktoren wie Miethöhen und deren freie Vereinbarkeit sowie die Möglichkeit zur Indexierung oder Überwälzbarkeit von Kostensteigerungen oder Investitionen. Die Auswertung zeigt, dass Österreich zu den Ländern mit dem höchsten Grad an Regulierungen im Mietrecht zählt.⁶⁷

2.2 Wohnungssituation in Österreich

Um ein Gefühl für die Wohnverhältnisse zu bekommen, wird in diesem Abschnitt auf die Struktur der Verhältnisse und Wohnformen eingegangen, da diese Informationen für das Ergebnis der Arbeit eine Rolle spielen.

⁶⁵ Eigene Darstellung.

⁶⁶ Vgl. von Hayek, *Recht, Gesetz und Freiheit*⁴ 459.

⁶⁷ Vgl. OECD, PH6.1 Rental Regulation, https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH6-1-Rental-regulation.pdf (abgefragt 20.3.2025).

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent

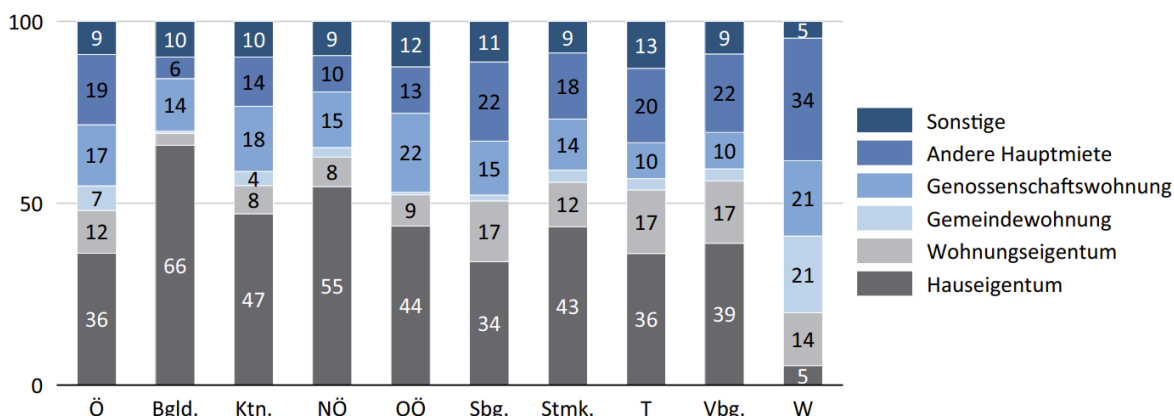


Abbildung 8: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland⁶⁸

Beim Beispiel Wien liegt der Anteil an Gemeindewohnungen bei rund 28 % (hochgerechnet 202 500 Wohnungen) und der Anteil an Genossenschaftswohnungen bei rund 27 % (rund 199 000 Wohnungen).

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland – in Prozent

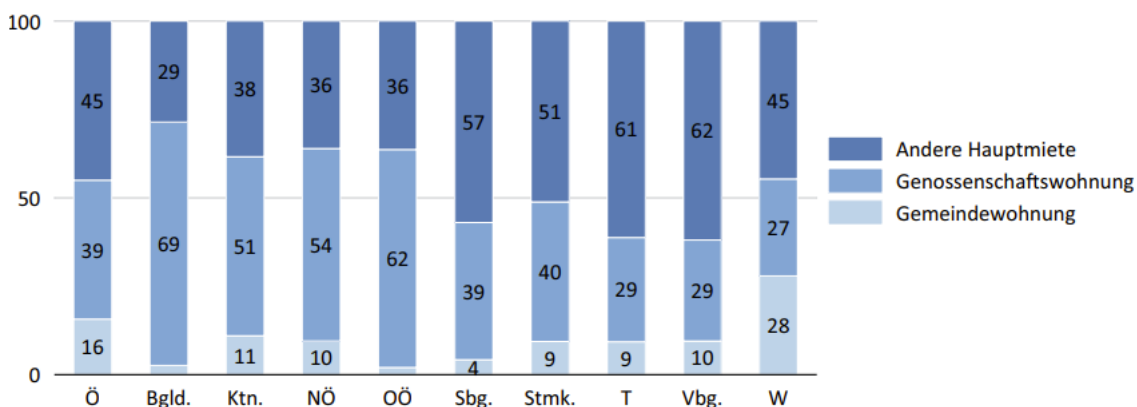


Abbildung 9: Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland⁶⁹

Österreichweit leben rund 48 % in Eigentum und rund 43 % zur Hauptmiete. Die Hälfte der österreichischen Haushalte wohnt im Eigentum, die andere Hälfte in gemieteten Wohnimmobilien. Dieses Gesamtbild ist jedoch verzerrt, da es ein starkes Gefälle zwischen Wien und den anderen Bundesländern gibt. In Wien, so der Mikrozensus, leben 76 % der Menschen zur Miete in Wohnungen.⁷⁰

⁶⁸ Statistik Austria, Wohnen 2023. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2024) 25.

⁶⁹ Statistik Austria, Wohnen 26.

⁷⁰ Vgl. Statistik Austria, Wohnen 24.

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen – in Prozent

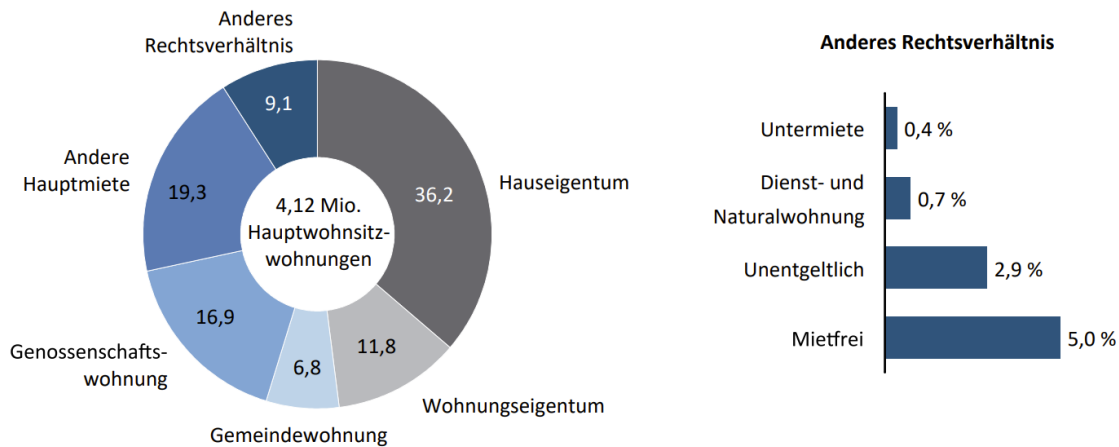


Abbildung 10: Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen in Prozent⁷¹

Der ÖVI hat in einer Sonderauswertung festgestellt, dass rund 80 % der gemieteten Wohnungen gesetzlich preisregelt sind. Nur rund 10 % aller Hauptwohnsitzwohnungen sind nach Abzug von Sonderfällen wie Dienst- und Naturalwohnungen etc am freien Markt.

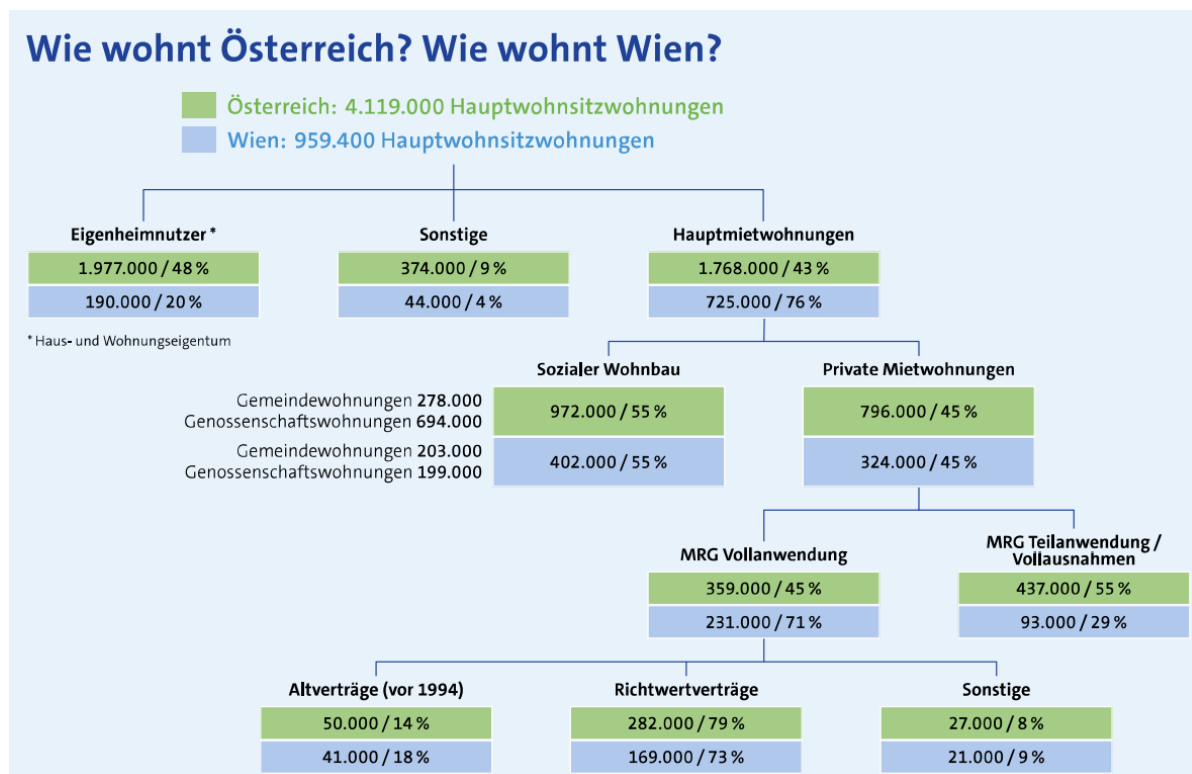


Abbildung 11: Wie wohnt Österreich, wie wohnt Wien?⁷²

⁷¹ Statistik Austria, Wohnen 24.

⁷² ÖVI, Leistbares Wohnen, https://www.oivi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf (abgerufen 9.12.2024).

2.3 Zwischenresümee

Das ABGB sieht das Eigentumsrecht grundsätzlich als Vollrecht, dh uneingeschränkt gegenüber Dritten. Mit den Jahrzehnten haben sich die Judikatur sowie die Gepflogenheiten maßgeblich geändert, sodass Eingriffe notwendig geworden sind. Das Mietrecht grenzt die Anwendbarkeit des Gesetzes in Voll- und Teilanwendung aufgrund von Baubewilligungsdaten ab. Ob ein Gebäude kernsaniert wurde oder Maßnahmen gesetzt wurden, die zur Gesamtenergieeffizienz beitragen, wird nicht weiter berücksichtigt. VermieterInnen werden von der Legislative als überlegene VertragspartnerInnen gesehen. Die Vermietung wird eingeschränkt, zB bei der Befristung (das Befristungsrecht gilt bei der Vermietung von Wohnungen generell), sodass Kündigungen nur unter strengen Bedingungen möglich und kaum durchsetzbar sind. Die Miete ist in der Bundesbetrachtung ein eher untergeordnetes Thema (knapp 50 % wohnen zur Miete), da die Miete besonders in der Hauptstadt einen übermäßigen Anteil (rund 80 % der Hauptwohnsitze) hat.

Das DMSG soll Denkmäler schützen, denen geschichtliche, künstlerische oder kulturelle Bedeutung beigemessen werden kann. Dies kann bei Liegenschaften den Außen- und Innenbereich betreffen. Durch die Novelle im Jahr 2024 sind EigentümerInnen verpflichtet, denkmalgeschützte Gebäude in einem guten Zustand zu halten. Neben der Neufassung ist auch der Sorgfaltsmaßstab neu definiert worden und grenzt sich nunmehr insoweit ab, als bei alten Gebäuden ein Abweichen einer Norm zB hinsichtlich der Handläufe, Stiegenhöhe usw zu erwarten ist.

Der Grundverkehr ist in jedem Bundesland unterschiedlich geregelt und ausgestaltet. Grundsätzlich sollen die Gesetze im „grünen“ Grundverkehr die Bauernschaft fördern und sichern, im „grauen“ Grundverkehr Grundstücke schützen und im Ausländergrundverkehr das „Aufkaufen“ von Gebieten verhindern und Luxusregionen hinsichtlich der Zweitwohnsitze berücksichtigen.

3 Fallbeispiele

In diesem Kapitel werden Fallbeispiele aus der Praxis zu den Gesetzen zum Denkmalschutz (Fallbeispiel 1), Mietrecht (Fallbeispiel 2) und Grundverkehr (Fallbeispiel 3) geschildert und näher beschrieben. Dem Fallbeispiel 1 wird mehr Aufmerksamkeit gewidmet, da die Einschränkung aus mehreren Aspekten veranschaulicht wird. In Kapitel 4.4. wird im Rahmen eines persönlichen Nachworts auf die Fallbeispiele repliziert. Das Ziel dieses Kapitels ist ein besseres Verständnis für den Umfang der praktischen Umsetzung und deren Reichweite, um die gesetzlichen Vorgaben im letzten Kapitel kritisch reflektieren zu können.

3.1 Fallbeispiel 1 Denkmalschutz: Köstlergasse 3, 1060 Wien – Otto Wagner

Das Fallbeispiel 1 „Otto Wagner“ betrifft nicht nur das Themenfeld DMSG, sondern ist auch durch die Einschränkungen des MRG betroffen. Aufgrund der Brisanz wird diesem Fallbeispiel auch in der Erläuterung mehr Aufmerksamkeit gewidmet.

Die Köstlergasse 3, 1060 Wien, Denkmalliste HERIS-ID 22741⁷³, ist ein von Otto Wagner errichtetes Wohnhaus, das aus dem Jahr 1899 stammt und seit 1936 im Eigentum des Vereins Wiener Philharmoniker steht. Das Gebäude zählt mit den benachbarten Gebäuden Linke Wienzeile 38 und 40 (Majolikahaus) zum wichtigsten Ensemble der wagnerschen Geschichte am Naschmarkt.⁷⁴ Die Wohnungen im Gebäude stehen primär dem Orchester zur Verfügung oder werden kommerziell vermietet. Die Wohnungen T7 im ersten Stock und T5 im Hochparterre wurden im Jahr 2021 nach einer langen Vermietung bestandsfrei gemeldet.

⁷³ Vgl. *Bundesdenkmalamt*, unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich), https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8169a67a-9ffd-493d-a7b3-1cd25797e285/W_2024_3393POS_formatiert.pdf (abgefragt 9.12.2024).

⁷⁴ Vgl. *Legen-Preissl*, Das „Absteigquartier“, *Denkmal heute* 2024, 62 (63).



Abbildung 12: Köstlergasse 3⁷⁵

Die Wohnungen wurden zeitversetzt an die Vermieterin zurückgestellt und waren zum Zeitpunkt der Übergabe in einem schlechten Zustand. Zuerst wurde die Wohnung T7 übergeben und analysiert. Das Bundesdenkmalamt wurde informiert und hat die zuständigen Personen entsandt, die Immobilie zu besichtigen. Zu Beginn meinte das Bundesdenkmalamt, dass die Wohnung T7 das sogenannte „Absteigquartier“⁷⁶ von Otto Wagner sei und stoppte sämtliche Aktivitäten der Sanierung. Die Anordnung des Bundesdenkmalamts war, die Wohnung ganzheitlich zu befunden, was unverzüglich in die Wege geleitet wurde. Die Mitarbeiterin des Bundesdenkmalamts kommunizierte, dass ein spezielles Team für die Wohnung bestellt werden sollte, da diese einen besonderen Erfahrungsschatz mit den Objekten von Otto Wagner aufweisen und das Bundesdenkmalamt vorzugsweise mit dem Team zusammenarbeitet. Es stellte sich jedoch heraus, dass das angefragte Team erst nach ein paar Monaten Zeit hatte, woraus ein unbearbeiteter Leerstand über einige Monate resultierte.

Während der Wartezeit wurde auch die Wohnung T5 im Haus zurückgestellt und von der Hausverwaltung übernommen. Auch hier folgte die bestellte Hausverwaltung dem Protokoll und informierte das Bundesdenkmalamt. Eine Hausbewohnerin, die seit vielen Jahren im Haus wohnt, zeigte sich interessiert und erzählte, dass es sich bei der Wohnung T5 um die Otto-Wagner-Wohnung handelt, in der seinerzeit die gläserne Badewanne gestanden hat.

⁷⁵ Eigene Darstellung

⁷⁶ Vgl. *VER SACRUM*, Mittheilungen der Vereinigung bildender Künstler Österreich (1900) 293 (295).



Abbildung 13: Gläserne Badewanne⁷⁷

Die Stadtwohnungen wurden den Aufzeichnungen nach von Otto Wagner mit seiner zweiten Frau Louise Stiffel von 1899 bis 1911 zeitweise bewohnt. Otto Wagner selbst publizierte in „Ver Sacrum“, der Kunst- und Literaturzeitschrift der Wiener Secession, Abbildungen des Schlaf- und Badezimmers. Die Pläne des Wien Museums und historische Aufnahmen halfen dabei, die ursprüngliche Ausstattung nachzuvollziehen. Laut den Indizien und Unterlagen ist davon auszugehen, dass es sich bei der Wohnung T5 um das „Absteigquartier“ handelt. Eine Vielzahl an historischen Bildern von der möblierten Wohnung bildete die Grundlage für die Befunde in der Wohnung. Die Originalfotos bieten zahlreiche Hinweise, die die gezielte Suche ermöglichen. So sind ua erkennbare Montagepunkte der begehbaren Garderobe am Parkettboden sichtbar.⁷⁸

⁷⁷ Fiebiger, Der Workaholic in der Glasbadewanne, <https://kurier.at/freizeit/wohnen-design/der-workaholic-in-der-glasbadewanne/400725918> (abgefragt 20.3.2025).

⁷⁸ Vgl Legen-Preissl, Denkmal heute 2024, 62 (64).

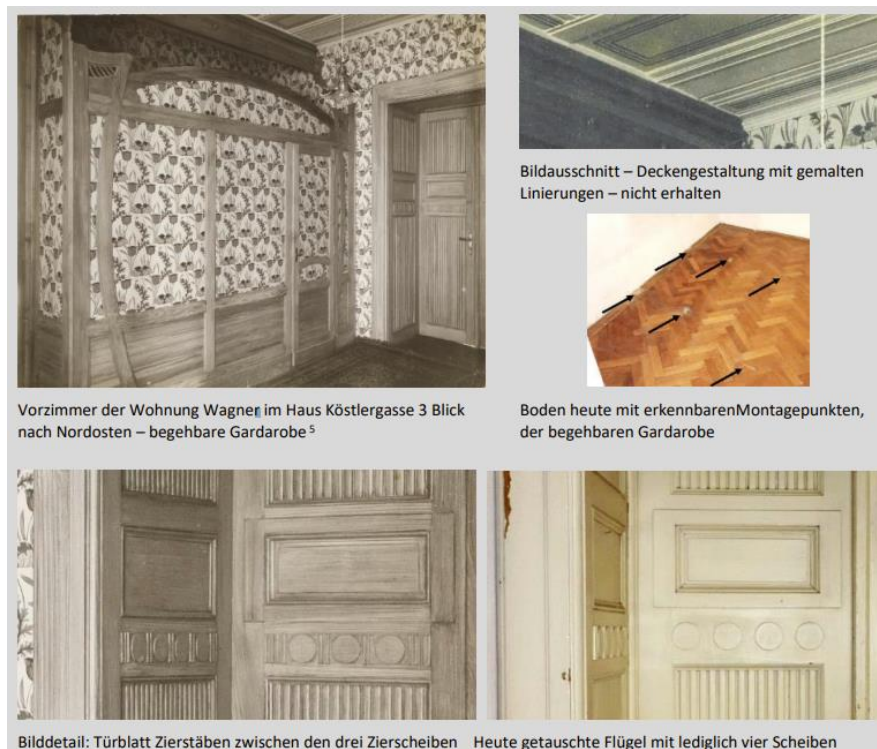


Abbildung 14: Bilddetails aus dem Untersuchungsbericht⁷⁹

Sämtliche Türen und Fenster konnten aufgrund der damals üblichen eingeschlagenen Nummerierungen mit dem Stechbeitel zugeordnet werden. Manche Türblätter wurden im Rahmen späterer Renovierungen getauscht. Anhand der Blattnummerierung ließ sich erkennen, dass auch einige Türblätter verkehrt in den Türstock gesetzt wurden. Dem Untersuchungsbefund ist der nachstehende Grundriss zu entnehmen, der die baulichen Veränderungen der letzten 110 Jahre illustriert.

⁷⁹ Team akademischer Restauratoren, Untersuchungsbericht & Raumbuch, Otto Wagner Wohnung, Hochparterre, T6, Laborbericht 663/21-668/21 (2021) 12

Anhand der Nummerierung der Türblätter und Türstöcke konnte auch die Originaltür des Badezimmers festgestellt werden. Teile der Wohnung konnten am hauseigenen Dachboden bzw im Keller festgestellt und zugeordnet werden.

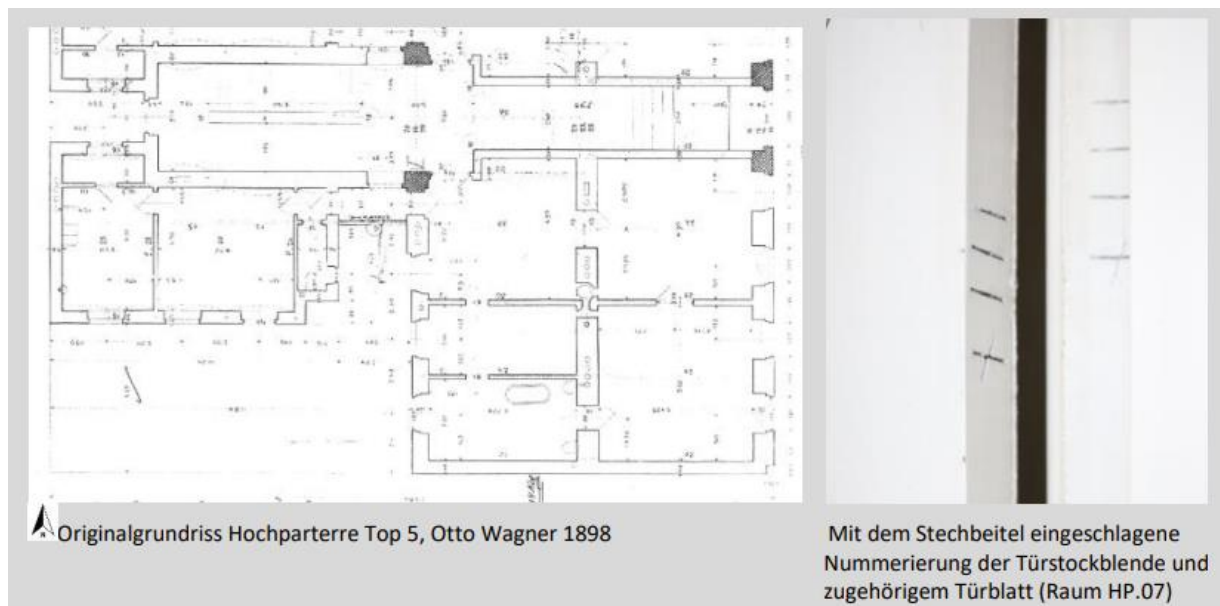


Abbildung 17: Bilddetails aus dem Untersuchungsbericht⁸²

Neben Türen und Fenstern, Wänden und Decken, Beschlägen und Fischgrätparkettboden spielen auch die Tapeten eine wesentliche Rolle. Die Tapeten der Wohnung T7 wurden im Rahmen einer Befundung auf die Bewahrung und den Teilerhalt bzw die Präsentation und Konservierung aufgearbeitet. Der Befund und die Freilegung der Tapeten wurden von Mag. Karl Scherzer und Mag. Markus Gottfried durchgeführt. Die Detailbefundung von Mag. Markus Krön⁸³ erfolgte auf Basis der Befundung von Mag. Karl Scherzer⁸⁴. Die Berichte der Restauratoren beschreiben, dass teilweise sechs Schichten Tapeten vorgefunden worden sind, die teilweise nur verlustreich aufzutrennen sind. Da das Freilegen der ältesten Lage aus derzeitiger Sicht nicht möglich ist, da der Tapetenkleber nur verlustreich gelöst werden kann, hat das Bundesdenkmalamt die Empfehlung zur Freilegung bzw durch eine textile Überspannung mit Keilleisten erhalten, die makuliert wird.

⁸² Team akademischer Restauratoren, Untersuchungsbericht & Raumbuch 9.

⁸³ Vgl Krön, Bericht über den Befund und die Erarbeitung von Konzepten zur Bewahrung, zum Teilerhalt, bzw. zur Präsentation und Konservierung von historischen Tapeten im Objekt 1060 Wien, Köstlergasse 3, Top 7 (2022).

⁸⁴ Vgl Scherzer, 1060 Wien, Köstlergasse 3, Top 7 Untersuchung Innenraum – Bericht (2021).

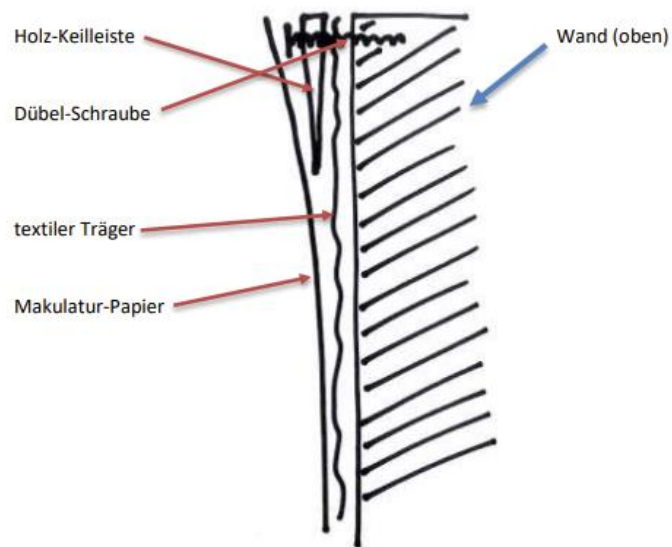


Abbildung 18: Bilddetail⁸⁵



Abbildung 19: Untersuchungsbericht⁸⁶

⁸⁵ Krön, Bericht Köstlergasse 3 12.

⁸⁶ Scherzer, Köstlergasse 3 – Bericht 13.

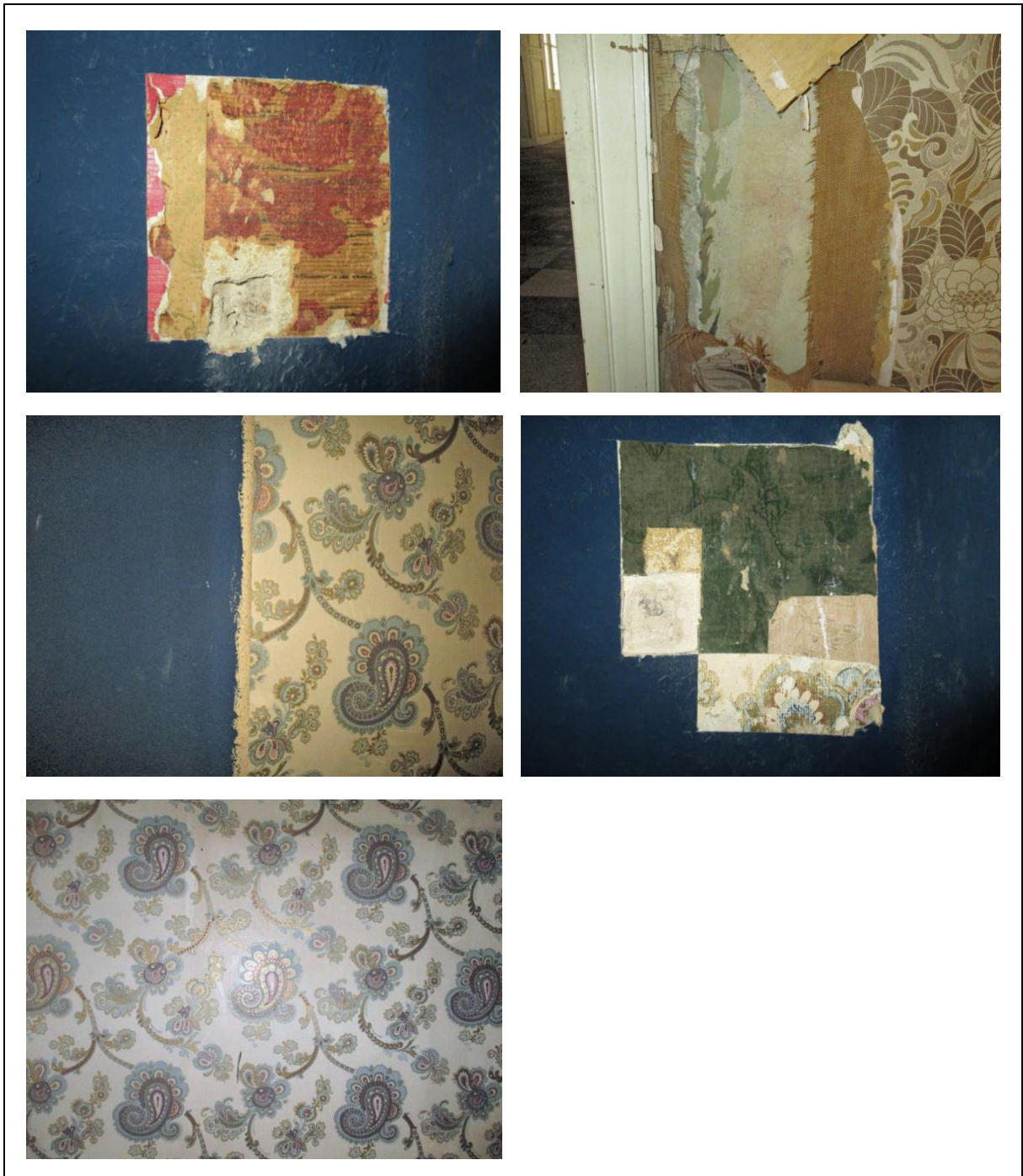


Abbildung 20: Untersuchungsbericht⁸⁷

3.2 Fallbeispiel 2 Befristungsrecht: befristete Vermietung vs. Eigenbedarf

Das zweite Fallbeispiel kommt in der Praxis häufig vor und betrifft großteils KleinvermieterInnen. Die Wohnung liegt in der Hildebrandgasse 19, 1180 Wien, ist 38 m² groß und ist vor dem 09.05.1945 errichtet worden. Sie teilt sich in 1,5 Zimmer auf und ist als Kategorie-„A“-Wohnung ausgestattet. Die Wohnung ist auf fünf Jahre befristet und soll am

⁸⁷ Scherzer, Köstlergasse 3 – Bericht 13, 15, 31, 53.

01.05.2026 auslaufen. Der Vermieter, ein Arzt aus Retz, möchte, dass sein Sohn die Wohnung während des Medizinstudiums ab 01.09.2027 selbst nutzt. Da die Befristungszeit am 30.04.2026 endet, kann der Vermieter der Wohnung das Objekt nur leer stehen lassen, da nach der aktuellen gesetzlichen Situation keine Möglichkeit besteht, einen Mietvertrag auf ein Jahr abzuschließen, ohne Gefahr zu laufen, dass der Mietvertrag unbefristet bzw unkündbar ist.



Abbildung 21: Hildebrandgasse 19, 1180 Wien, Frontansicht⁸⁸

3.3 Fallbeispiel 3 Grundverkehr: Verkauf einer Ackerfläche in Parndorf

Im Fallbeispiel 3 sollte eine Ackerfläche in Parndorf verkauft werden. Die Fläche hat rund 387 000 m² Ackerfläche in Parndorf und grenzt direkt an das Siedlungsgebiet. Der Verkauf der Fläche wurde in zwei Tranchen vollzogen.



Abbildung 22: Geodaten Burgenland Datenauszug⁸⁹

⁸⁸ Eigene Darstellung.

⁸⁹ GeoDaten Burgenland, GeoSuche im Burgenland, <https://gis.bgld.gv.at/WebGIS/synserver> (abgefragt 20.3.2025).

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1785/285		GST-Fläche	387593	
		Bauf. (10)	335	
		Landw (10)	375592	
		Landw (30)	11666	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Abbildung 23: Ausschnitt Grundbuchsauszug⁹⁰

Der erste Teil mit rund 100 000 m² wurde grundverkehrsbehördlich genehmigt und verkauft. Der vereinbarte Kaufpreis von 34,50 €/m² stellte laut Kaufvertrag die Basis für den Kauf dar.



Abbildung 24: Erstes Teilgrundstück Parndorf⁹¹

Der zweite Teil mit rund 190 000 m² sollte unmittelbar mit einem zweiten Kaufvertrag durchgeführt werden, wurde jedoch von der Grundverkehrsbehörde als Spekulationsobjekt abgewiesen.

⁹⁰ JustizOnline, Grundbuchabfrage, <https://justizonline.gv.at/jop/web/grundbuchabfrage> (abgefragt 20.3.2025).

⁹¹ GeoDaten Burgenland, GeoSuche im Burgenland, <https://gis.bgld.gv.at/WebGIS/synserver> (abgefragt 20.3.2025).



Abbildung 25: Zweites Teilgrundstück Parndorf⁹²

In ihrer Stellungnahme argumentierte die Behörde damit, dass der Kaufpreis ortsunüblich ist und den ortsüblichen Verkehrswert erheblich überschreitet. Im vorliegenden Fall war aufgrund der gestiegenen Zinsen von variablen Krediten der Verkauf notwendig geworden, um eine Betriebsfortführung zu ermöglichen. Die Berücksichtigung der persönlichen Gründe wurde in einem Antrag offengelegt und der entscheidenden Behörde übermittelt. Das Bgld GVG sieht unter § 6 folgende Voraussetzungen:

„(1) Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des § 4 zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist. Die Übertragung des Eigentums durch Kauf ist ungeachtet des Paragraph 4, zu genehmigen, wenn sie aus berücksichtigungswürdigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen auf Seiten der Veräußerin oder des Veräußerers erforderlich ist.

(2) Liegt der Preis für den Eigentumserwerb erheblich über dem ortsüblichen Verkehrswert, so ist der Erwerb ohne weiteres Verfahren nicht zuzulassen. Ansonsten hat die Grundverkehrsbehörde vor Erlassung des Bescheids die Gemeinde, in deren Bereich das Grundstück liegt, und die Burgenländische Landwirtschaftskammer zu benachrichtigen; diese haben alle Personen, die Interesse für das Rechtsgeschäft haben, innerhalb von sechs Wochen namhaft zu machen.

⁹² GeoDaten Burgenland, GeoSuche im Burgenland, <https://gis.bgld.gv.at/WebGIS/synserver> (abgefragt 20.3.2025).

(3) In der Benachrichtigung sind die Grundstücke, die Vertragsparteien sowie der wesentliche Inhalt des Vertrags anzuführen. Der Benachrichtigung ist ein Grundbuchsauszug anzuschließen. Die Vertragsparteien sind von der Benachrichtigung in Kenntnis zu setzen.

(4) Werden innerhalb der Frist nach Abs. 2 interessierte Personen namhaft gemacht, die die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 erfüllen und die vor der Grundverkehrsbehörde erklären, zu gleichen Bedingungen oder zumindest zum ortsüblichen Preis in das Rechtsgeschäft eintreten zu wollen, so hat die Grundverkehrsbehörde die Übertragung des Eigentums an eine oder einen im Sinne des § 4 ungeeignete Rechtserwerberin oder ungeeigneten Rechtserwerber nicht zuzulassen.“

Die Ablehnung der Behörde erfolgte jedoch nicht nur wegen eines vermeintlich ortsunüblichen Verkehrswerts, sondern auch aufgrund einer Abfrage von der Seite bodenkarte.at. Die Bodenkarte wies die Fläche als „geringwertige Ackerfläche“ aus, obwohl das Ackerland über besonders fruchtbaren Boden verfügt. Nach § 4 Abs 3 Z 1 Bgld GVG ist ein Rechtserwerb zu vorwiegend spekulativer Kapitalanlage jedenfalls zu untersagen.

Der VwGH hat bereits in einer 1986 ergangenen Entscheidung festgehalten: „Zu einer spekulativen Kapitalanlage iSd § 7 Z 3 Stmk GVG ist die – erwiesene oder aus den Umständen erschießbare – Absicht des Erwerbers erforderlich, aus einer erhofften Steigerung des Wertes der angeschafften Grundstücke in näherer Zukunft einen ein normales wirtschaftliches Ausmaß (zB einer Kapitalverzinsung) übersteigenden Vermögensvorteil zu erzielen. Unter einer Kapitalanlage ist die Anschaffung von Sachwerten zu dem Zweck zu verstehen, vorhandenes Kapital, das nicht zum kurzfristigen Konsum bestimmt ist, für eine allfällige spätere Verwendung zu binden; dabei steht der bloße Rechtserwerb und nicht die Nutzung der Sachwerte im Vordergrund.“⁹³

Aufgrund der hohen Baulandreserven der Gemeinde Parndorf ist nicht davon auszugehen, dass es in den nächsten zehn bis 20 Jahren zu einer Umwidmung der verkaufsgegenständlichen Fläche kommt und es zu keiner Vermögenssteigerung kommen wird.

Trotz der weiteren Begründungen und Stellungnahmen wurde der Antrag der Grundverkehrsbezirkskommission zum durchgeführten Ermittlungsverfahren für den Verkauf der zweiten Teilfläche abgelehnt. Es bestünde kein Recht auf Unrecht. Die Bewilligung der ersten Teilfläche zum Grundstück 1785/787 sei zu Unrecht ergangen. Die Verkäuferin, die aufgrund der Genehmigung für den Verkauf des ersten Teils mit dem Verkauf der zweiten

⁹³ VwGH 11.12.1986, 86/02/0107.

Teilfläche gerechnet hat, stand vor ungeplanten Einschränkungen und musste bereits angeleierte Dispositionen rückabwickeln.

4 Ergebnis und persönliche Anmerkung des Autors

Das vierte Kapitel führt die Inhalte aus dem zweiten Kapitel mit den Fallbeispielen aus Kapitel 3 zusammen und reflektiert die Gesetzesmaterien und deren Anwendung kritisch. Dabei werden die Komplexität und die Überlappung der unterschiedlichen Anwendungsfälle sichtbar.

4.1 Ideen zum Denkmalschutz

Der Denkmalschutz in Österreich verursacht nicht zuletzt durch die Überarbeitung des DMSG im Jahr 2024 hohe finanzielle Belastungen durch Sanierungskosten und bürokratische Prozesse. Um den Erhalt und den Erwerb von Denkmälern langfristig gewährleisten zu können, sollten Incentivierungsmaßnahmen aus steuerlicher und mietrechtlicher Sicht umgesetzt werden. Steuerlich könnten verkürzte Abschreibungszeiten, höhere Förderungen und die Abgabenbefreiung von der Grunderwerbsteuer Anreizmodelle sein. Mietrechtlich könnte die Einführung einer „Denkmalschutzmiete“ ohne Befristungsabschlag eine Option darstellen, die sich nach dem Sanierungsbedarf orientiert, sofern nachgewiesen werden kann, dass Denkmalaufgaben erhebliche Mehrkosten verursacht haben. Besonders wichtig ist ein Kostenzuschuss für Leerstandskosten und Mietentgang als Sofortmaßnahme während der Befundungszeit der RestauratorInnen und Sachverständigen.

4.2 Ideen zum Befristungsrecht und des Kündigungsschutzes

Der Kündigungsschutz und die Befristung nach § 29 und § 30 MRG treffen den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG. Im Vollanwendungsbereich bei Anwendung von § 16 MRG wird ein pauschalierter Befristungsabschlag von 25 % gerechnet; dies gilt nicht nur bei Richtwertwohnungen, sondern auch bei Wohnungen, die dem angemessenen Mietzins unterliegen. Das Verfahren kann je nach sukzessiver Kompetenz einen längeren Prozess mit aufwändigen Sachverständigengutachten über Schlichtungsstellen oder Gericht nach sich ziehen. Eine Idee, die von der Wirtschaftskammer Österreich im Rahmen einer Ausarbeitung im Ausschuss des Fachverbandes der Immobilien und Vermögenstreuhänder erstellt wurde, sieht ein einfacheres und transparentes Befristungssystem vor: Bei Vermietungen, die dem Vollanwendungsbereich unterliegen, die nicht zu den gleichen Konditionen verlängert werden, wird ein mietzinsfreier Zeitraum am Ende der Mietdauer eingeräumt.

Der latente Vorwurf, dass nach Ablauf der (Erst)Befristung mehr Geld verlangt wird, wird durch einen mietzinsfreien Zeitraum ausgehebelt. Grundsätzlich verursacht ein

MieterInnenwechsel – nicht zuletzt durch das am 01.07.2023 eingeführte Bestellerprinzip für ImmobilienmaklerInnen – erhebliche Kosten für Instandhaltungen, Leerstand etc. Eine Abschaffung der Möglichkeit zur Befristung, wie es schon länger gefordert wird, wäre ein zu großer Eingriff in das Eigentumsrecht und die Gestaltungsfreiheit von Verträgen.

Der gesetzliche Befristungsabschlag soll bei Mietverträgen, die nicht rechtzeitig verlängert werden, in Form einer mietfreien Zeit am Ende des Mietverhältnisses zum Tragen kommen. Rechtzeitig würde in diesem Vorschlag bedeuten, dass VermieterInnen zumindest ein Jahr vor Ende des Mietverhältnisses schriftlich über eine mögliche Vertragsverlängerung informiert werden. Wird die Jahresfrist nicht eingehalten, würde der Mietvertrag automatisch um die Mindestbefristung laut MRG (drei Jahre; Stand 21.03.2025) zu den bestehenden Konditionen verlängert werden. Für den Fall, dass eine fristgerechte Verständigung über die Nichtverlängerung erfolgt ist, müssen die MieterInnen lediglich die laufenden Betriebskosten und verbrauchsabhängigen Kosten wie Strom und Gas bezahlen. Ein vorzeitiger Auszug ist für die MieterInnen in dieser Phase grundsätzlich problemlos möglich. Eine durch die MieterInnen ausgesprochene Kündigung würde keinen mietfreien Zeitraum auslösen. Der Mietvertrag würde in diesem Fall ohne weitere Konsequenzen enden. Sollte die Wohnung nicht fristgerecht zurückgestellt werden, müsste die Hauptmiete in Form einer Vertragsstrafe zurückgezahlt werden.⁹⁴

Beispiel:

Befristungsdauer in Jahren	mietfreie Zeit in Monaten:	entspricht einem Befristungsabschlag in der Höhe von
3	12	33%
4	12	25%
5	12	20%
6	12	16,7%
7	12	14,3%
8	12	12,5%
9	12	11 %
10	12	10%

Abbildung 26: Befristungsabschläge Modell Pisecky aus dem Positionspapier der WKÖ

Wie im Fallbeispiel 2 der Hildebrandgasse 19 veranschaulicht, spielt auch die Mindestfrist eine große Rolle. Unabhängig davon, ob von VermieterInnen oder MieterInnen gewünscht, muss in vielen Fällen die Mindestzeit einer Befristung auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr angesetzt werden. Das kann zB der Fall sein, wenn der neue Lebensraum nicht rechtzeitig

⁹⁴ Positionspapier der WKÖ, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Stand 21.6.2024

fertiggestellt ist oder der Umzug drei Monate später als geplant stattfindet bzw. die Familie den Lebensraum erst später benötigt. VermieterInnen laufen bei Unterschreitung der zulässigen Mindestfrist Gefahr, dass der Mietvertrag aufgrund einer falsch angesetzten Befristung für unbefristet erklärt wird. Als Lösungsansatz könnte auch in diesen Fällen ein höherer Befristungsabschlag zB von 40 % zur Anwendung kommen. Alternativ kann über eine Lösung nachgedacht werden, angelehnt an die Eintrittsrechte laut MRG: Wenn der Wohnraum für Verwandte in gerader Linie nach der Befristung innerhalb von sechs Monaten benötigt wird, muss in dieser Zeit ein Befristungsabschlag von 40 % gerechnet werden, sofern die VermieterInnen die Mindestfrist unterschreiten möchten. Für den Fall, dass MieterInnen die Mindestfrist unterschreiten wollen, sollte das MRG eine Befristung von sechs bis zwölf Monaten nach einem Befristungszeitraum zulassen. Den Statistiken ist zu entnehmen, dass 50 % der ÖsterreicherInnen zur Miete leben und durch die Einschränkungen potenziell betroffen sind.

Das 4. MILG hat erneut die Benachteiligung des Gebäudebestandes im Altbau aufgezeigt. Neben starken Einschränkungen bei der Vermietung von Wohnungen, die vor 1945 errichtet worden sind, ist die Anhebung an die Willkür und das Wohlwollen der Politik geknüpft. Auch von Hayek hat die Gefahr der Ghettoisierung durch Mietzinseinschränkungen in seinem Werk beschrieben.⁹⁵ Dies ist ein Phänomen, das in anderen Ländern Europas beobachtet werden kann und neben steigender Kriminalität viele andere negativen Auswirkungen hat. Dabei nehmen der Bestandsschutz bzw. die Eintrittsrechte ebenso einen großen Stellwert ein. Die Leerstandsmobilisierung bzw. Verfügbarmachung von Wohnraum ist ein weiteres wichtiges Zahnrad in einer funktionierenden Wohnungswirtschaft. Ein Denkansatz für sogenannte Altmietverträge könnte sein, dass die Mieten auf 75 % vom Mittelwert des Richtwertes über zehn Jahre begrenzt werden. Von MieterInnen getätigte Investitionen könnten in der bestehenden Denklogik nach § 10 MRG mit Abschreibungszeiten in einen Ansatz gebracht werden. Für bereits abgeschriebene bzw. konsumierte Investitionen sollte keine Ablöseverpflichtung bestehen.

Alternativ könnte der Wegfall des Eintrittsrechtes bzw. die Einschränkungen auf EhegattInnen und Lebensgefährten sowie unversorgte Kinder zu einer notwendigen Erleichterung in der Bestandsvermietung führen, sofern ein dringendes Wohnbedürfnis besteht und diese schon bis zuletzt einen gemeinsamen Haushalt geführt haben.

⁹⁵ Vgl. von Hayek, *Recht, Gesetz und Freiheit*⁴ 459.

Die Konsequenz für VermieterInnen im Altbau ist derzeit, dass Wohnungen nicht vermietet werden; sie warten die Frist bis zum eintretenden Ereignis wie zB den Einzug des Enkelkindes ab oder lassen die Objekte generell leer stehen. Die portugiesische Regierung von Antonia Costa hat im Jahr 2023 als Maßnahme auf die Leerstände reagiert und eine Zwangsvermietung eingeführt. Der Staat mietet und vermietet in einem Zeitraum für bis zu fünf Jahre um einen reduzierten Mietzins (bis maximal 35 % des Familieneinkommens). Der kolportierte Leerstand wurde mit 723 000 Wohnungen beziffert.⁹⁶

4.3 Ideen zum Grundverkehr

Der Grundverkehr ist in Österreich in allen Bundesländern unterschiedlich geregelt, verfolgt aber generell die gleichen Ziele:

- die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft,
- den Erhalt der regionalen Eigentumsstruktur,
- den Schutz der sozialen und wirtschaftlichen Struktur sowie
- den Schutz vor Spekulation und Marktverzerrung.

Ein fairer Zugang könnte sein, dass Bodengenossenschaften in Form von öffentlichen Treuhandstellen oder Bodenfonds auftreten. Die Grundverkehrsbehörden und Stellen müssen bei der Ablehnung von Anträgen ein Alternativszenario ausarbeiten und die Vergabe nach nachhaltigen Kriterien gestalten. Auch die Förderung durch staatliche Darlehen und steuerliche Anreize beim Ankauf von Äckern könnte ein Modell sein, um den grünen Grundverkehr anders zu regeln.

Gemeinden bzw. der Landwirtschaftskammer kann ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, um JunglandwirtInnen oder regionalen Betrieben die Flächen zu sichern. Sollte das Vorkaufsrecht nicht in angemessener Frist wahrgenommen werden, darf die Grundverkehrsbehörde kein Mitspracherecht über den Verkehrswert der Fläche haben. Überlegungen zur verpflichteten Bewirtschaftung würden erneut Eigentumseinschränkung darstellen und sind daher kein gangbarer Weg.

⁹⁶ Vgl Müller, Portugals Regierung plant Zwangsvermietung von leerstehenden Wohnungen, <https://www.nzz.ch/international/portugals-regierung-plant-zwangsvermietungen-und-mietdeckel-ld.1731688> (abgefragt 20.3.2025).

4.4 Persönliches Nachwort des Autors – kritische Anmerkungen

Am Ende der Arbeit – nach einer langen Beschäftigung mit dem Thema, den vielen Gesprächen, den unterschiedlichen Meinungen und ideologischen Ansätzen – ist es mir ein persönliches Anliegen, ein subjektives Nachwort zu setzen. Als Wirtschaftskammerfunktionär habe ich – auch, wenn unbewusst – eine klare ideologische Prägung in meinen Denkmustern; meine Argumentation hat eindeutig eine stärkere Ausprägung auf der VermieterInnenseite, habe mich aber bestmöglich versucht objektiv zu sein.

Ein Großteil der Arbeit wurde zu einem Zeitpunkt geschrieben, in dem die Emotionalisierung aufgrund der medialen Aufmerksamkeit am höchsten war und die Regierungsbildung im Jahr 2025 viele Anläufe benötigt hat, um einen Konsens zu finden. Die Eingriffe in den Markt, nicht zuletzt durch das 4. MILG, werden immer drastischer und willkürlicher und führen dazu, dass die Immobilienwirtschaft zunehmend unattraktiv wird. Es scheint, als ob Österreich als Investitionsziel für ausländische institutionelle InvestorInnen uninteressanter wird. Auch im Neubau werden mögliche Eingriffe in die Mietzinsbildung kritisch betrachtet. Trotz eines hohen Anteils an sozialem Wohnbau in Wien soll das Wohnen im Altbau und im Gründerzeitviertel (= Lagen oder einen Lagezuschlag im Richtwertsystem) laut PolitikerInnen leistbar bleiben. Auch das Abbruchverbot hemmt die Neubautätigkeit und die Weiterentwicklung der Stadt.

Ich verstehe den Aspekt der Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand und die damit verbundene Ressourcenproblematik, dass ein Neubau einen hohen Einsatz von Energie, Rohstoffen und Kapital benötigt. Ein Altbau hat zudem das Vorzeigebispiel an sozialer Durchmischung erreicht: fünf Geschosse bei rund 21 m Gebäudehöhe, unterschiedliche Raumhöhen in Erdgeschosszonen für Gewerbe und Geschäfte, Etagen für das Großbürgertum und darüber abnehmende Geschosshöhen und kleinere Wohnungen für das Personal; die MitbewohnerInnen als soziales Umfeld in der Hausgemeinschaft, das großzügige Treppenhaus mit vertikalem Raum als Treffpunkt mit Tageslicht durch die Fenster zum Innenhof; das Stiegenhaus als sozialer Treffpunkt und Begegnungszone. Ein Neubau wird aufgrund wirtschaftlicher Betrachtungen unter anderen Aspekten gebaut und erfüllt andere Ziele. Die moderne Bauweise, die nach Quadratmeter und Wohnungszahl politisch bemessen ist, muss möglichst gewinnmaximierend mit hoher Stückzahl bei immer geringerer Fläche pro Wohneinheit umgesetzt werden. Bei 18 m tiefen Gebäuden mit einseitiger Belichtung und dunklem Mittelflur ist eine Begegnung mit NachbarInnen wenig gegeben. Das Stiegenhaus hat Fluchtcharakter und wird nur genutzt, wenn der Aufzug nicht funktioniert. Nicht der soziale

Gedanke, das Ankommen und Einrichten im Leben, sondern das Finden einer vorübergehenden Unterkunft steht im Vordergrund. Die Wohnungen gleichen 8 m tiefen Boxen, die im hinteren Bereich dunkel sind, da kein Tageslicht mehr eindringt. Der Balkon als Highlight bei jeder Wohnung nimmt noch mehr Tageslicht und erzeugt Stress durch die Beobachtbarkeit (aktiv wie passiv) der NachbarInnen.

Die Veranschaulichung und Gegenüberstellung von Alt- und Neubau soll eine Kritik am heutigen Wohnbaustandard sein und gleichzeitig aufzeigen, dass das Vermieten von Altbauwohnungen, bei denen die Wohnqualität mitunter höher ist als im mietrechtlichen Neubau (freifinanziert nach 1953), auch für kleinere VermieterInnen wirtschaftlich darstellbar bleibt. Der Eingriff in den Gebäudebestand zu historischen Zwecken spielt im Hinblick auf unsere Geschichte eine wichtige Rolle und ist für das Stadtbild unumgänglich. Wird das Vermieten von Altbauwohnungen aufgrund eines Politikums jedoch verunmöglicht und können Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht incentiviert und eingepreist werden, wird der zukünftige Wohnungsmarkt noch prekärer als in den Jahrzehnten zuvor. Dies hätte zur Folge, dass kleinere VermieterInnen zum Verkauf ihrer Immobilie gezwungen wären. Somit würde der Markt den „Großen“ überlassen, was Individualität und Einzelbetrachtungsweisen abschafft. Der finanzielle Mehraufwand, eine Altbauimmobilie zu erhalten und wirtschaftlich zu vermieten, wird so nicht mehr möglich sein. Auch im Denkmalschutz führen die langen Bearbeitungs- und Kontrollzeiten zu einem Totalverlust bei ungleicher finanzieller Unterstützung durch Förderungen.

Im Fallbeispiel 1 der Köstlergasse 3 betrug die Sanierungsdauer von zwei Wohnungen mit rund 150 m² etwa 2,5 Jahre; die Sanierungskosten betrugen etwa 4 500 €/m², gefördert wurden etwa 40 000 €. Dennoch wurden die Wohnungen kommerziell vermietet, eine sogar an eine Familie mit Kleinkindern. Die Wirtschaftlichkeit ist bei einem angemessenen Mietzins bei einer befristeten Vermietung (25 % Befristungsabschlag) nicht darstellbar. Das Argument des Bundesdenkmalamts war, dass es keine „Armen“ trifft; mein Ansuchen zur Förderung der Leerstandskosten wurde abgelehnt.

Das Fallbeispiel 2 der Hildebrandgasse 19 ist ein in der Praxis häufig angetroffenes Muster, das nur mit einem hohen Anteil an Rechtsunsicherheit gelöst werden kann. Ob Kündigungsfristen, Baustellenverzögerungen, persönliche Gründe oder interne Nutzung, bei vielen Vermietungen tritt nach der Mindestbefristungszeit ein Szenario auf, das im bestehenden System nicht gelöst

werden kann. Eine weitere Befristung durch das Regierungsprogramm 2025–2029⁹⁷ auf fünf Jahre würde den Flexibilitätsspielraum für private VermieterInnen erneut deutlich beeinträchtigen.

Auch das Fallbeispiel 3 von Parndorf zeigt, wie stark das Individuum durch politische Maßnahmen und Gesetze handlungsunfähig gesetzt und eingeschränkt wird. Keine der umliegenden LandwirtInnen wollte im konkreten Fall das Grundstück kaufen. Die Verkäuferin konnte trotz schwerwiegender persönlicher Faktoren, die teilweise insolvenzgefährdend waren, ihr Grundstück nicht verkaufen und das, obwohl der Käufer Landwirt war und die erste Fläche bereits zum gleichen Preis gekauft hatte. Wenn die Grundverkehrsbehörde einen solchen Kauf nicht bewilligt und keine anderen KäuferInnen – auch nicht zu einem anderen Preis – zum Erwerb des Grundstücks bereit sind, muss das jeweilige Land eine Kaufverpflichtung übernehmen oder den Kauf vorbehaltlos genehmigen.

Die drei Fallbeispiele geben einen Ausschnitt aus einer komplexen Immobilienwirtschaft wieder. Sie zeigen, dass eine große Veränderung unumgänglich ist. Die gesellschaftlichen Strukturen und Bedürfnisse haben sich seit der Umsetzung der Gesetze stark verändert. Es bedarf einer laufenden Evaluierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dabei muss ein ausgewogener Interessenausgleich ebenso wie das Berücksichtigen und Zulassen aller politischer Strömungen und Ideologien gewährleistet werden. Nicht nur Wahlversprechen oder politische Programme sollten umgesetzt werden, sondern auch der Blick auf das große Ganze muss gewährleistet werden.

Besonders im Zusammenhang mit Klimazielen und Nachhaltigkeitsanforderungen sowie der bevorstehenden Wohnungsverknappung durch stark rückläufige Neubauherstellungszahlen ist die Politik angehalten, modernere und zeitgemäße Lösungsansätze zu präsentieren. Privateigentum ist ein wichtiger Faktor zur Ermöglichung und Erfüllung individueller Ziele und zur Schaffung von zukunftsorientierten Wohnsituationen. Das Spannungsverhältnis zwischen individueller Freiheit und gesellschaftlicher Verantwortung kann in der zunehmend komplexen Umwelt nicht gänzlich dem Individuum überlassen werden; es darf aber auch nicht von persönlichen Befindlichkeiten eingeschränkt werden. Ob die derzeitigen Gesetze zum gewünschten Gleichgewicht beitragen, muss auf wissenschaftlichem Boden kritisch reflektiert und analysiert werden.

⁹⁷ Vgl. ÖVP/SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm 2025–2029, <https://www.wko.at/oe/handel/regierungsprogramm.pdf> (abgefragt 20.3.2025).

Literaturverzeichnis

Bolz, Der Konsum der neuen Konsumgesellschaft am Beispiel der Grundbedürfnisse (2008)

Eppler, Was braucht der Mensch? Vision. Politik im Dienst der Grundbedürfnisse (2000)

George, Die Entschädigung der Grundeigentümer (1895)

Krön, Bericht über den Befund und die Erarbeitung von Konzepten zur Bewahrung, zum Teilerhalt, bzw. zur Präsentation und Konservierung von historischen Tapeten im Objekt 1060 Wien, Köstlergasse 3, Top 7 (2022)

Legen-Preissl, Das „Absteigquartier“, Denkmal heute 2024, 62

Polanyi, The Great Transformation. Politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen (1978)

Proudhon, Was ist das Eigentum?² (2018)

Resch, Die Bildung des Richtwertmietzinses aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und unter Berücksichtigung der aktuellen Judikatur mit dem Hauptfokus auf Wien im Jahr 2013 (2013)

Scherzer, 1060 Wien, Köstlergasse 3, Top 7 Untersuchung Innenraum – Bericht (2021)

Spangl, Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich (2011)

Statistik Austria, Wohnen 2023. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik (2024)

Team akademischer Restauratoren, Untersuchungsbericht & Raumbuch, Otto Wagner Wohnung, Hochparterre, T6, Laborbericht 663/21-668/21 (2021)

Uidl, Die neun Grundverkehrsgesetze. Die Neuauflage der Grundverkehrstabelle, immolex 2024, 256

VER SACRUM, Mittheilungen der Vereinigung bildender Künstler Österreich (1900) 293

von Hayek, Recht, Gesetz und Freiheit. Eine Neufassung der liberalen Prinzipien der Gerechtigkeit und politischen Ökonomie⁴ (2005)

Quellenverzeichnis

Bundesdenkmalamt, Die Novelle des Denkmalschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 41/2024) ist mit 1. September 2024 in Kraft getreten, <https://www.bda.gv.at/themen/aktuelles/dmsg-novelle.html> (abgefragt 9.12.2024)

Bundesdenkmalamt, Denkmalliste, <https://www.bda.gv.at/service/unterschuetzstellung/denkmalverzeichnis/denkmalliste-gemaess-3-dmsg.html> (abgefragt 9.12.2024)

Bundesdenkmalamt, unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz (rechtlich nicht verbindlich), https://www.bda.gv.at/dam/jcr:8169a67a-9ffd-493d-a7b3-1cd25797e285/W_2024_3393POS_formatiert.pdf (abgefragt 9.12.2024)

Fiebiger, Der Workaholic in der Glasbadewanne, <https://kurier.at/freizeit/wohnen-design/der-workaholic-in-der-glasbadewanne/400725918> (abgefragt 20.3.2025)

GeoDaten Burgenland, GeoSuche im Burgenland, <https://gis.bgld.gv.at/WebGIS/synserver> (abgefragt 20.3.2025)

Gottardis, Kündigung durch Vermieter, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/kundigung_durch_vermieter/h_80001_4284093429109023224_c90a56deb0 (abgefragt 20.3.2025)

Gottardis, Eigenbedarf, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/eigenbedarf/h_80001_1139619452278927434_55e70f5b7f (abgefragt 20.3.2025)

Illedits, Eigentum, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/h_80001_1345706433115223299_9acbbbc3d3?securitysilent=false&rasreturn=false (abgefragt 9.12.2024)

JustizOnline, Grundbuchabfrage, <https://justizonline.gv.at/jop/web/grundbuchabfrage> (abgefragt 20.3.2025).

Kolmasch, 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz, https://360.lexisnexis.at/d/gesetzgebung/4_mietrechtliches_inflationslinderungsgesetz/h_80002_3398516684071008525_da1aca518e?origin=news&podorigin=Zivilrecht (abgefragt 20.3.2025)

Mieterschutzverband Österreichs, Mieterschutz im Wandel der Zeit – Vom Friedenszins zum MRG, <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/194/gesetze-zum-mieterschutz-im-wandel-der-zeit/> (abgefragt 9.12.2024)

Müller, Portugals Regierung plant Zwangsvermietung von leerstehenden Wohnungen, <https://www.nzz.ch/international/portugals-regierung-plant-zwangsvermietungen-und-mietdeckel-ld.1731688> (abgefragt 20.3.2025)

OECD, PH6.1 Rental Regulation, https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH6-1-Rental-regulation.pdf (abgefragt 20.3.2025)

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund, Diskussion zur Leerstandsabgabe, <https://www.youtube.com/watch?v=-WtAXMNXvvE> (abgefragt 20.3.2025)

ÖVI, Leistbares Wohnen, https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf (abgefragt 9.12.2024)

ÖVI, Richtwert- und Kategorieanpassungen ab April 2025, https://www.ovi.at/fileadmin/user_upload/Mitglieder_Login/OEVI_News/2025/Valorisierung_Richtwert.pdf (abgefragt 20.3.2025)

ÖVP/SPÖ/NEOS, Regierungsprogramm 2025–2029, <https://www.wko.at/oe/handel/regierungsprogramm.pdf> (abgefragt 20.3.2025)

Parlamentsdirektion, 2463 der Beilagen XXVII. GP – Regierungsvorlage – Erläuterungen, https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/I/2463/fname_1613471.pdf (abgefragt 9.12.2024)

Richter, Liegenschafts Kauf, https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/liegenschafts Kauf/h_80001_190281844017113257_d3d1fb46a9 (angefragt 20.3.2025)

Saxinger Rechtsanwalts GmbH, Internationale Rechtsberatung, <https://at.schindhelm.com/international/expertise/denkmalschutz> (abgefragt 9.12.2024)

Statistik Austria, Wohnen 2023 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, <https://www.statistik.at/services/tools/services/publikationen/detail/1888> (abgefragt 9.12.2024)

Stingl, MRG-Mietgrenzen, <https://www.wko.at/ktn/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mrg-mietgrenzen-ab-1.4.2024-12-.pdf> (abgefragt 20.3.2025)

Stockhammer/Bajons, Kategoriemietzins,

https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/kategoriemietzins/h_80001_8400804629045333732_ef78a460b3 (abgefragt 20.3.2025)

Tamerl, Erhaltungspflicht – Miete,

https://360.lexisnexis.at/d/lexisbriefings/erhaltungspflicht_miete/h_80001_467693556315634_2673_9bf4c2108a (abgefragt 20.3.2025)

Vereinte Nationen, Resolution der Generalversammlung 217 A (III). Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, <https://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> (abgefragt 20.3.2025)

Judikaturverzeichnis

3. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl I 2023/176

4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz BGBl I 2025/12

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946 idF BGBl I 2024/33

Burgenländisches Grundverkehrsgesetz 2007 LGBl 2007/25 idF LGBl 2023/7

Denkmalschutzgesetz BGBl 1923/533 idF BGBl I 2024/41

Europäische Menschenrechtskonvention BGBl 1969/434 idF BGBl III 1998/30

Gewerbeordnung 1994 BGBl 1994/194 idF BGBl I 2024/150

Grundverkehrsgesetz Vorarlberg LGBl 2004/42 idF LGBl 2022/4

Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140 idF BGBl I 2024/85

Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520 idF BGBl I 2023/176

Richtwertgesetz 1993/800 idF BGBl I 2025/12

Staatsgrundgesetz RGrBl 1867/142 idF BGBl 1988/684

Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz LGBl 1998/11 idF LGBl 2018/59

Wohnrechtsnovelle 2015 BGBl I 2014/100

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139

Zivilprozessordnung RGrBl 1895/113 idF BGBl I 2024/85

RIS-Justiz RS0010395

RIS-Justiz RS0010392

RIS-Justiz RS0079355

RIS-Justiz RS0069440

RIS-Justiz RS0114360

VfGH 14.03.2012, U466/11

VwGH 11.12.1986, 86/02/0107

VwGH 03.06.2004, 2001/09/0010

VwGH 15.12.2011, 2010/09/0064

Anhänge

Kurzfassung (DE)

Titel	Eigentumsbeschränkungen im Wohn- und Immobilienrecht im Jahr 2024–2025 – Überblick und praktische Beispiele
Inhalt und Hintergrund	Das österreichische Rechtssystem normiert in § 353 ABGB das Eigentumsrecht. Grundsätzlich soll Privateigentum geschützt und gegenüber jeder Person durchsetzbar sein, so der Ursprungsgedanke des ABGB. Die historische Entwicklung von Eigentum durch die Industrialisierung und die daraus resultierenden Gesetze greifen nicht nur in das Eigentumsrecht, sondern auch in unterschiedliche Spezialgesetze ein. Die Entwicklung der Rechtsprechung passt sich der gesellschaftlichen Entwicklung an. Der Schutzzweck der Norm verändert sich mit der Zeit. Die Konsequenz zum vermeintlichen Schutz Dritter sind Eigentumseinschränkungen. In dieser Arbeit werden drei Fallbeispiele mit Fokus auf das österreichische Mietrecht, die Grundverkehrsgesetze und das Denkmalschutzgesetz analysiert und beschrieben. Durch die Beschreibung der jeweiligen Gesetze und notwendigen Rahmenbedingungen entsteht ein Verständnis für die Problemstellungen und es werden die rechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen aufgezeigt. Dabei spielen Eingriffe in die Bausubstanz, das Gewährleisten des sozialen Schutzes von MieterInnen und die Regulierung beim Erwerb und Verkauf von Immobilien eine tragende Rolle.
Ergebnisse	Die Fallbeispiele zeigen auf, wie unterschiedlich Eigentumseinschränkungen auftreten können. Sie regen zur Überlegung an, inwieweit diese Einschränkungen zeitgemäß sind. Die Ausarbeitung zeigt, dass Eigentumseinschränkungen in der heutigen Zeit unabkömmlich sind und einer ständigen Überarbeitung bedürfen. Die Arbeit kommt zu dem Ergebnis, dass Eigentumseinschränkungen eine wesentliche rechtspolitische Rolle spielen, um öffentliche Interessen zu wahren. Durch die kritische Reflexion der Herausforderungen der EigentümerInnen werden neben rechtlichen auch wirtschaftliche Auswirkungen sichtbar.
Schlagwort-katalog	Mietrecht, Befristungsrecht, Grundverkehr, Denkmalschutz, Eigentum, Eigentumseinschränkung, Vermietung

Abstract (ENG)

Title	Restrictions on ownership in residential and real estate law 2024-2025 – overview and practical examples
Content and Background	The Austrian legal system standardizes the right of ownership in § 353 ABGB. In principle, private property should be protected and enforceable against anyone, according to the original ideas of the ABGB. The historical development of property through industrialization and the resulting laws not only intervene in the right of ownership, but also in various special laws. The development of case law adapts to social developments, and the protective purpose of the norm changes over time. As a result, the supposed protection of third parties leads to restrictions on property. Three case studies are analyzed and described with a particular focus on Austrian tenancy law, land transfer law and the Monument Protection Act. The description of the respective laws and necessary framework conditions is intended to create an understanding of the problem and highlight the legal and economic challenges. Interventions in the building fabric, ensuring the social protection of tenants, and the regulation of the purchase and sale of real estate play a major role.
Results	The case studies show what different property restrictions can look like and are intended to encourage reflection on the extent to which these restrictions are in keeping with the times. The paper shows that property restrictions are indispensable in today's world and require constant review. As a result of the work, it is concluded that property restrictions play an essential role in legal policy in order to protect public interests. By critically reflecting on the challenges faced by property owners, both legal and economic implications become apparent.
Keyword catalogue	Landlord and tenant law, time limit law, land transactions, monument protection, ownership, property restriction, letting