

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	11
I. Einleitung	17
A) Allgemeines zur Unzulässigkeit von Klauseln	17
B) Orientierungshilfe	21
C) Themeneingrenzung	22
a) Abgrenzung zwischen Miete und Pacht	23
b) Miete von Immobilien	25
c) Hauptmiete	26
II. Der Mietvertrag – Allgemeiner Teil	27
A) Anwendung des MRG oder des ABGB?	27
a) Das MRG als lex specialis gegenüber dem ABGB?	28
b) Vollanwendungsobjekte des MRG	28
c) Teilanwendungsobjekte des MRG gem § 1 Abs 4 und 5 MRG ...	29
aa) Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	30
bb) Dachbodenausbauten bzw Aufbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung oder nicht ausgebaute Dachböden mit Inaussichtstellung der Errichtung einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit durch Ausbau oder Aufbau (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG)	30
cc) Zubauten aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG)	31
dd) Wohnungseigentumsobjekte aufgrund einer für das gesamte Gebäude nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)	31
ee) Wirtschaftspark gem § 1 Abs 5 MRG	32
d) Vollaussnahmeobjekte vom MRG	32
B) Die rechtlichen Eigenschaften der Vertragsparteien	34
a) Vermieter als Unternehmer iSd § 1 KSchG	35
b) Mieter als Unternehmer iSd § 1 KSchG	35
c) Folgen eines Wechsels der Vertragsparteien während eines aufrechten Vertragsverhältnisses auf die Anwendbarkeit des KSchG	36

d)	Qualifikation eines vom Immobilienmakler vermittelten Geschäfts	36
e)	Gründungsgeschäfte für ein künftiges Unternehmen	37
C)	Auswirkungen der Rechtsnachfolge auf den Fortbestand des Mietvertrags	38
D)	Der Unterschied zwischen Wohnungsmiete und Geschäftsraummiere	39
E)	Von den Individualvereinbarungen und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	41
a)	Definition von AGB	42
b)	Ab wann spricht man bei Mietverträgen von AGB bzw Vertragsformblättern?	45
c)	Sind AGB auch inter privatos möglich?	46
d)	Geltungsgrund: Wie werden AGB Vertragsinhalt?	47
e)	Kontrollmittel für AGB	49
aa)	Geltungskontrolle: § 864a ABGB	50
bb)	Inhaltskontrolle: § 879 Abs 3 ABGB	52
cc)	Transparenzgebot: § 6 Abs 3 KSchG	55
dd)	Verhältnis zwischen § 915 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG	58
f)	Kontrolleinrichtungen für AGB	60
F)	Nebenvertragliche Vereinbarungen	62
a)	Hausordnung	62
aa)	Rechtsqualität der Hausordnung	62
bb)	Nachträgliche einseitige Abänderung von Hausordnungen	63
III.	Besonderer Teil: Die einzelnen Klauseln	65
A)	Vertragliche Regelungen in Hinblick auf Überlassung, Erhaltung und Benützung des Mietobjekts	65
a)	Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB	65
aa)	Maßstab und Umfang der Erhaltungspflicht	66
bb)	Mietzinsminderungsrecht gem § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB	68
cc)	Rechtsqualität des § 1096 ABGB und Beurteilung der Überwälzbarkeit der Erhaltungspflicht auf den Mieter	69
dd)	Ergebnis	76
b)	Erhaltungspflicht nach dem MRG	76
aa)	Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG	77
bb)	Instandhaltungspflicht des Mieters gem § 8 MRG	80
cc)	Verhältnis zwischen §§ 3 und 8 MRG sowie deren „Zwischenraum“	81
c)	Schadenersatz	84

d) Schadenersatz für vom Mieter verursachte Mängel (§ 1111 ABGB)	85
B) Zustand der Wohnung bei Übernahme bzw Rückgabe und „Besichtigungsklausel“	85
a) Haftung des Mieters für Abnutzung?	87
b) Veränderungen am Mietgegenstand durch den Mieter – Zulässigkeit eines Verbots?	90
aa) Teil- und Vollaussnahmeobjekte vom MRG	90
bb) Vollarwendungsobjekte des MRG	91
C) Vertraglicher Verzicht des Mieters auf Investitionersatz	93
a) Allgemeines	93
b) Vollaussnahmeobjekte vom MRG	94
aa) Vertragliche Abdingbarkeit	96
c) Vollarwendungsobjekte nach dem MRG	98
aa) Vertragliche Abdingbarkeit	101
D) Vertragsdauer	102
a) Der befristete Mietvertrag	103
aa) Rechtslage nach dem ABGB	103
bb) Rechtslage nach dem MRG	104
b) Der unbefristete Mietvertrag	106
aa) Rechtslage nach dem ABGB	106
bb) Rechtslage nach dem MRG	107
c) Exkurs: Verfahrensrecht:	
Die Aufkündigung von Mietverträgen	109
aa) Verfahrenskosten im Bestandverfahren	112
E) Vertragliches Verbot des Abgehens vom vereinbarten Verwendungszweck	114
a) Zum Gebrauchsrecht	115
b) Zum Kündigungsrecht	116
F) Spezielle Schutznormen bei Verbrauchergeschäften	117
a) Vereinbarung von Formvorbehalten:	
§ 6 Abs 1 Z 4 iVm § 10 Abs 1 KSchG	118
b) Zugangsfiktion, Aufrechnungsverbot:	
§ 6 Abs 1 Z 3 und 8 KSchG	119
c) Haftungsausschluss für Schäden beim Mieter:	
§ 6 Abs 1 Z 9 KSchG	120
d) Beweislastverschiebung zulasten des Verbrauchers:	
§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG	120
e) Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen des Verbrauchers:	
§ 9 KSchG	120
G) Salvatorische Klausel	121

IV. Anhang:

Wissenswertes aus dem Steuerrecht – Die Vertragsgebühr

nach dem GebG 123

a) Welche Verträge unterliegen der Gebühr? 123

b) Wer trägt die Kosten? 123

c) Berechnung der Gebühr nach dem GebG 123

Literaturverzeichnis 125

Stichwortverzeichnis 133