

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Hinweis .....	VII
Autorenverzeichnis .....	IX

## Teil I. Allgemeiner Teil

<b>1. Die Miete in Abgrenzung zu anderen Rechtsformen .....</b>	<b>1</b>
1.1. Miete .....	1
1.2. Eigentum .....	1
1.3. Leihe .....	1
1.4. Prekaristische Gebrauchsüberlassung .....	2
1.5. Aus dem Familienverhältnis entspringendes Wohnverhältnis ...	2
1.6. Wohngebrauchs- oder Fruchtgenussrecht .....	3
1.7. Pacht .....	4
<b>2. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1. Einleitung .....	5
2.2. Das MRG und seine (Teil-)Ausnahmen .....	6
2.2.1. Systematik des MRG .....	6
2.2.2. ABGB-Bereich (Vollausnahme vom MRG) .....	6
2.2.3. Teilanwendung des MRG .....	9
2.2.4. Vollanwendung des MRG .....	11
2.2.5. Das KSchG .....	11
<b>3. Vertraglicher Gestaltungsspielraum und dessen Grenzen .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Vertragsabschluss .....</b>	<b>15</b>
4.1. Der Vertragsschlussmechanismus .....	15
4.2. Formpflichten .....	16
4.3. Exkurs: Beauftragung eines Maklers .....	17
4.4. Exkurs: Pflichten nach EAVG 2012 .....	19
<b>5. Zentrale mietvertragliche Rechte und Pflichten .....</b>	<b>20</b>
5.1. Mietzins .....	20
5.2. Bewirtschaftungskosten .....	20
5.3. Erhaltungspflichten .....	21
5.4. Das Gebrauchsrecht des Mieters .....	22
<b>6. Personenmehrheiten auf Mieterseite .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Rechtsnachfolge unter Lebenden .....</b>	<b>24</b>
<b>8. Rechtsnachfolge im Todesfall .....</b>	<b>25</b>
<b>9. Kautions .....</b>	<b>25</b>

Ring (Hrsg), Praxishandbuch Mietvertrag, Linde

XI

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>10. Wichtige Rechtsbehelfe des Vermieters</b> .....	27
10.1. Rechtsbehelfe bei Mietzinsrückstand .....	27
10.1.1. Mietzinsklage .....	27
10.1.2. Außerordentliche Kündigung nach § 1118 Fall 2 ABGB .....	27
10.1.3. Mietzinsrückstand als Kündigungsgrund .....	29
10.2. Sonstiges rechtswidriges Verhalten des Mieters .....	30
10.2.1. Außerordentliche Kündigung nach § 1118 Fall 1 ABGB .....	30
10.2.2. Kündigungsgründe .....	31
10.2.3. Unterlassungsklage .....	31
10.2.4. Schadenersatz .....	32
<b>11. Wichtige Rechtsbehelfe des Mieters</b> .....	32
11.1. Mietzinsminderung .....	32
11.2. Die außerordentliche Kündigung .....	34
11.3. Investitionsersatz .....	35
11.4. Die Rechtsbehelfe des § 37 MRG .....	35
<b>12. Verfahrensrechtliche Aspekte</b> .....	35
12.1. Überblick .....	35
12.2. Das streitige Verfahren .....	36
12.2.1. Grundsätze .....	36
12.2.2. Gerichtszuständigkeit .....	37
12.2.3. Vertretungspflicht .....	37
12.2.4. Gebühren und Kostenersatz .....	38
12.2.5. Sonderfall Kündigungsverfahren .....	39
12.3. Das Außerstreitverfahren .....	40
12.3.1. Grundsätze .....	40
12.3.2. Gerichtszuständigkeit .....	42
12.3.3. Vertretungspflicht .....	42
12.3.4. Gebühren und Kostenersatz .....	43
12.4. Das „vorgeschaltete“ Schlichtungsverfahren .....	43
12.4.1. Grundsätze .....	43
12.4.2. Vertretungspflicht .....	45
12.4.3. Gebühren und Kostenersatz .....	45
12.5. Schiedsverfahren .....	45

## Teil II. ABGB-Bereich (Vollausnahme vom MRG)

<b>1. Überblick</b> .....	47
<b>2. Mietzins</b> .....	47
2.1. Hauptmietzins .....	47
2.2. Bewirtschaftungskosten .....	47

<b>3. Erhaltungspflichten</b> .....	49
<b>4. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts</b> .....	51
<b>5. Investitionsersatz</b> .....	52
<b>6. Kautions</b> .....	53
<b>7. Vertragsbeendigung</b> .....	54
7.1. Befristung .....	54
7.2. Die außerordentliche Kündigung .....	55
7.3. Die ordentliche Kündigung .....	56
7.3.1. Einleitung und Überblick .....	56
7.3.2. Kündigungsfristen und -termine .....	56
7.3.3. Form und Verfahren .....	57
<b>8. Rechtsnachfolge unter Lebenden</b> .....	57
8.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	57
8.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	58
<b>9. Rechtsnachfolge im Todesfall</b> .....	59
9.1. Tod des Mieters .....	59
9.2. Tod des Vermieters .....	60
<b>10. Verfahrensrechtliche Aspekte</b> .....	61
<b>Mustervertrag ABGB-Bereich Geschäftsraum</b> .....	62

**Teil III. MRG-Teilanwendungsbereich**

<b>1. Allgemeines zum MRG-Teilanwendungsbereich</b> .....	93
<b>2. Mietzins</b> .....	93
<b>3. Erhaltungspflichten</b> .....	93
<b>4. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts</b> .....	94
<b>5. Investitionsersatz</b> .....	94
<b>6. Kautions</b> .....	94
<b>7. Vertragsbeendigung</b> .....	95
7.1. Befristung .....	95
7.1.1. Wesen und Überblick .....	95
7.1.2. Schutz des Mieters vor (zu kurzen) Befristungen .....	96
7.1.3. Sonderfall: Stillschweigende Verlängerung .....	97
7.1.4. Schutz des Mieters vor überlanger Bindung .....	98
7.2. Die außerordentliche Kündigung .....	99
7.3. Die ordentliche Kündigung .....	99
7.3.1. Überblick aus Sicht des Vermieters .....	99

## Inhaltsverzeichnis

---

7.3.2. Überblick aus Sicht des Mieters .....	100
7.3.3. Kündigungsfristen und -termine .....	100
7.3.4. Form und Verfahren .....	101
7.3.5. Die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG .....	102
7.3.6. Verzug mit der Zinszahlung trotz Fälligkeit und Mahnung (Z 1) .....	103
7.3.7. Verweigerung des (teilweise) in Dienstleistungen bestehenden Mietzinses (Z 2) .....	104
7.3.8. Erheblich nachteiliger Gebrauch (Z 3) .....	104
7.3.9. Weitergabe des Mietobjektes (Z 4) .....	107
7.3.10. Tod des Mieters (Z 5) .....	108
7.3.11. Nichtbenützung der Wohnung (Z 6) .....	108
7.3.12. Nichtbenützung von Geschäftsräumen (Z 7) .....	109
7.3.13. Eigenbedarf an der Wohnung ohne Ersatzbeschaffung (Z 8) .....	109
7.3.14. Eigenbedarf mit Ersatzbeschaffung (Z 9) .....	110
7.3.15. Bedarf für Betriebsangehörige (Z 10) .....	111
7.3.16. Bedarf einer Gebietskörperschaft (Z 11) .....	111
7.3.17. Kündigung eines Untermietvertrags (Z 12) .....	111
7.3.18. Vereinbarter Kündigungsgrund (Z 13) .....	112
7.3.19. Wirtschaftliche Abbruchreife (Z 14) .....	113
7.3.20. Interessenbescheid (Z 15) .....	114
7.3.21. Verweigerung einer erforderlichen Standardanhebung (Z 16) .....	114
<b>8. Rechtsnachfolge unter Lebenden .....</b>	<b>114</b>
8.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	114
8.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	115
<b>9. Rechtsnachfolge im Todesfall .....</b>	<b>116</b>
9.1. Tod des Mieters .....	116
9.1.1. Sonderrechtsnachfolge (§ 14 MRG) .....	116
9.1.2. Anhebung des Mietzinses .....	117
9.1.3. Subsidiär: Übergang auf Erben und Sonderkündigungsrecht .....	117
9.2. Tod des Vermieters .....	118
<b>10. Verfahrensrechtliche Aspekte .....</b>	<b>118</b>
10.1. Außerstreitverfahren .....	118
10.2. Streitiges Verfahren .....	119
<b>Mustervertrag Teilanwendungsbereich .....</b>	<b>120</b>

**Teil IV. MRG-Vollanwendungsbereich**

<b>1. Überblick</b> .....	151
<b>2. Verbotene Vereinbarungen</b> .....	151
<b>3. Untermietverbot</b> .....	152
<b>4. Klauselentscheidungen</b> .....	153
4.1. Überblick .....	153
4.2. Unzulässige Klauseln .....	153
4.3. Zulässige Klauseln .....	155
<b>5. Mietzins</b> .....	157
5.1. Überblick .....	157
5.2. Pauschalmietzins .....	157
5.3. Umsatzsteuer .....	159
5.4. Fälligkeit und Zahlungsform .....	160
5.5. Hauptmietzins .....	161
5.6. Angemessener Hauptmietzins .....	161
5.6.1. Anwendungsbereich .....	161
5.6.2. Höhe des angemessenen Hauptmietzinses .....	163
5.7. Richtwertmietzins .....	165
5.7.1. Anwendungsbereich .....	165
5.7.2. Höhe des Richtwertmietzinses .....	165
5.7.3. Zu- und Abschläge zum Richtwertmietzins: Allgemeines .....	166
5.7.4. Kategorieabschlag .....	167
5.7.5. Lagezuschlag .....	168
5.8. Kategoriemietzins .....	170
5.8.1. Anwendungsbereich .....	170
5.8.2. Grundsätze zur Ermittlung der Ausstattungskategorie ...	171
5.8.3. Kategorie A (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG) .....	172
5.8.4. Kategorie B (§ 15a Abs 1 Z 2 MRG) .....	173
5.8.5. Kategorie C (§ 15a Abs 1 Z 3 MRG) .....	173
5.8.6. Kategorie D (§ 15a Abs 1 Z 4 MRG) .....	174
5.8.7. Höhe des Kategoriemietzinses .....	174
5.9. Befristungsabschlag .....	174
5.10. Höchstgrenzen bei Untermiete .....	175
5.11. Wertsicherung .....	176
5.12. Überprüfung des Hauptmietzinses .....	177
5.13. Bewirtschaftungskosten .....	179
5.13.1. Überblick .....	179
5.13.2. Betriebskosten .....	179
5.13.3. Öffentliche Abgaben .....	180

5.13.4. Besondere Aufwendungen .....	180
5.13.5. Aufteilung und Abrechnung .....	181
5.13.6. Exkurs: Mietzinsbildung beim Wohnhauswiederaufbau ...	181
<b>6. Erhaltungs-, Verbesserungs- und Instandhaltungspflichten .....</b>	<b>183</b>
6.1. Überblick .....	183
6.2. Erhaltungspflichten des Vermieters .....	183
6.2.1. Allgemeines .....	183
6.2.2. Erhaltung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen .....	186
6.2.3. Erhaltung des Mietgegenstands („Innenraum“) .....	188
6.2.3.1. Grundsatz: Eingeschränkte Erhaltungspflicht .....	188
6.2.3.2. Substanzgefährdung .....	188
6.2.3.3. Erhebliche Gesundheitsgefährdung .....	188
6.2.3.4. Brauchbarmachung .....	190
6.2.3.5. Wärmebereitungsgeräte .....	191
6.2.4. „Fiktive Erhaltungsarbeiten“ .....	191
6.2.4.1. Neueinführungen/Umgestaltungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen .....	191
6.2.4.2. Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs .....	192
6.2.4.3. Installation von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung .....	192
6.2.5. Finanzierung .....	192
6.2.6. Verhältnis zu § 1096 ABGB .....	193
6.2.7. „Graubereich“ .....	193
6.2.8. Überwälzung von Erhaltungspflichten .....	194
6.3. Verbesserungspflichten des Vermieters .....	195
6.3.1. Allgemein .....	195
6.3.2. Errichtung/Umgestaltung von Leitungs-, Kanalisations- und Sanitäranlagen .....	196
6.3.3. Errichtung/Ausgestaltung von Anlagen im Haus .....	196
6.3.4. Erhöhung der Schalldämmung .....	196
6.3.5. Anschluss an Fernwärmeversorgung .....	197
6.3.6. Installation einer Wasserentnahmestelle bzw eines WC im Mietobjekt .....	197
6.3.7. Bautechnische „Aufwertung“ von Mietgegenständen ...	197
6.3.8. Errichtung eines Behindertenaufzuges .....	197
6.3.9. Finanzierung .....	198
6.3.10. Überwälzung von Verbesserungspflichten .....	198
6.4. Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters .....	198
6.4.1. Überblick .....	198
6.4.2. Wartungspflicht des Mieters .....	198
6.4.3. Instandhaltungspflicht des Mieters .....	199

<b>7. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts .....</b>	<b>200</b>
<b>8. Investitionskostenersatz .....</b>	<b>202</b>
<b>9. Käution .....</b>	<b>205</b>
<b>10. Vertragsbeendigung .....</b>	<b>205</b>
<b>11. Rechtsnachfolge unter Lebenden .....</b>	<b>205</b>
11.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite .....	205
11.1.1. Abtretung gemäß § 12 MRG .....	205
11.1.2. Unternehmensveräußerung/-verpachtung gemäß § 12a MRG .....	206
11.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite .....	208
<b>12. Rechtsnachfolge im Todesfall .....</b>	<b>208</b>
<b>13. Verfahrensrechtliche Aspekte .....</b>	<b>208</b>
13.1. Außerstreitverfahren .....	208
13.2. Streitiges Verfahren .....	211
<b>Mustermietvertrag MRG-Vollanwendungsbereich .....</b>	<b>212</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>245</b>