

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1. Der Rahmen	1
2. Verwandte Rechtsverhältnisse	4
2.1. Fluchtversuche aus dem MRG	4
2.2. Leihe (§§ 971 ABGB ff)	4
2.3. Prekarium (§ 974 ABGB)	5
2.4. Familiäres Wohnverhältnis	5
2.5. Obligatorisches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	7
2.6. Dingliches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	9
2.7. Der Wohnungsfruchtgenuss (§§ 509, 521 ABGB)	9
2.8. Immobilienleasing und Mietkauf	10
3. Der Bestandvertrag	11
3.1. Allgemeines	11
3.2. Die Abgrenzung von Miete und Pacht	11
3.3. Geschäftsraummiete – Unternehmenspacht	12
3.4. Bestandverträge im Einkaufszentrum	13
4. Der Anwendungsbereich des MRG	15
4.1. Raummiete	15
4.1.1. Mitgemietete Flächen (§ 1 Abs 1 MRG) und Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG)	16
4.1.2. Superädifikate	17
4.1.3. Neutrale Objekte	19
4.2. Vollaussnahmen (§ 1 Abs 2 MRG)	19
4.2.1. Allgemeines	19
4.2.2. Vermietung im Rahmen von Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerunternehmen (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)	19
4.2.3. Vermietung im Rahmen von „besonders engerichteten“ Heimen für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)	20
4.2.4. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (§ 1 Abs 2 Z 1a MRG)	21
 Tanczos, Mietrecht kompakt ⁶ , Linde	 VII

4.2.5.	Dienst-, Natural- und Werkswohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG)	21
4.2.6.	Halbjahresverträge (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG)	22
4.2.7.	Ferienwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG)	22
4.2.8.	Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäfts- räumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG)	23
4.3.	Der Teilanwendungsbereich des MRG	25
4.3.1.	Allgemeines	25
4.3.2.	Der frei finanzierte Neubau (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	26
4.3.3.	Dachboden, Aufbau und Zubau (§ 1 Abs 4 Z 2 u Z 2a MRG)	26
4.3.4.	Das Wohnungseigentumsobjekt (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)	27
4.3.5.	Der Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	27
5.	Haupt- und Untermiete	28
5.1.	Die Anwendbarkeit des MRG auf Untermietverträge	28
5.2.	Die gesetzliche Abgrenzung der Hauptmiete von der Untermiete (§ 2 Abs 1 und 2 MRG)	28
5.2.1.	Mietverträge mit Miteigentümern	29
5.2.2.	Mietverträge mit dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungseigentumsbewerber	29
5.2.3.	Mietverträge mit dinglichen oder obligatorischen Fruchtnießern	30
5.2.4.	Mietverträge mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses	31
5.2.5.	Mietverträge mit Bauberechtigten im Sinne des Baurechtsgesetzes (BauRG)	31
5.2.6.	Mietverträge mit Eigentümern von Superädifikaten	32
5.2.7.	Mietverträge mit dem Leasingnehmer eines ganzen Hauses	32
5.3.	Anwendbarkeit des § 2 Abs 1 und Abs 2 MRG auch im Teilanwendungsbereich des MRG	32
5.4.	Die Vollstreckbarkeitserweiterung des § 568 ZPO	33
5.5.	Der Aufstieg des Scheinuntermieters zum Hauptmieter (§ 2 Abs 3 MRG)	34
5.5.1.	Die Scheinuntermiete	34
5.5.2.	Die Durchsetzung des Rechts auf Anerkennung als Hauptmieter	35

6. Das Gebrauchsrecht	36
6.1. Erhaltung	36
6.1.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches	36
6.1.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	38
6.1.3. Mietzinsminderung	41
6.1.4. Durchsetzung der Erhaltungspflicht	44
6.2. Der Umfang des Gebrauchsrechts (\$ 1098 ABGB, §§ 9, 11 MRG)	46
6.2.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches	46
6.2.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	47
6.3. Eingriffe des Vermieters in das Mietrecht (\$ 1098 ABGB, § 8 MRG)	50
6.3.1. Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	50
6.3.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich (\$ 8 Abs 2 und Abs 3 MRG)	51
7. Das Entgelt	52
7.1. Der Bestandzins	52
7.2. Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht (§1101 ABGB)	53
7.3. Mietzinsbeschränkungen im MRG	53
7.3.1. Gesetzlicher Mietzins?	53
7.3.2. Der angemessene Mietzins (§§ 16 Abs 1, 46c MRG)	56
7.3.3. Der Kategoriemietzins (§ 15a MRG)	58
7.3.4. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)	59
7.4. Die Zusammensetzung des Mietzinses	62
7.4.1. Mietzinsbestandteile (§ 15 MRG)	62
7.4.2. Die Umsatzsteuer (§ 15 Abs 2 MRG)	63
7.4.3. Die Nutzfläche als Verteilungsschlüssel (§ 17 MRG) ...	63
7.4.4. Bewirtschaftungskosten	64
7.4.4.1. Allgemeines	64
7.4.4.2. Wasserversorgung	65
7.4.4.3. Verbrauchsermittlungskosten	65
7.4.4.4. Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung (§ 21 Abs 1 Z 2 MRG)	65
7.4.4.5. Hausbeleuchtung (§ 21 Abs 1 Z 3 MRG)	66
7.4.4.6. Versicherungskosten (\$ 21 Abs 1 Z 4, Z 5 und Z 6 MRG)	66
7.4.4.7. Verwaltungsauslagen (§§ 21 Abs 1 Z 7, 22 MRG)	66
7.4.4.8. Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 23 MRG)	67
7.4.4.9. Öffentliche Abgaben (§ 21 Abs 2 MRG)	68
7.4.4.10. Anteil an besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG)	68
7.4.5. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung (\$ 21 Abs 3 und Abs 4 MRG)	69

7.4.6.	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters (§ 25 MRG)	71
7.4.7.	Der Untermietzins (§ 26 MRG)	71
7.4.8.	Rückforderung verbotener Leistungen (§ 27 MRG)	72
7.5.	Mietzinsanhebung gegen den Willen des Mieters	74
7.5.1.	Übergang zur marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens	74
7.5.2.	Vorübergehende Mietzinserhöhung zur Erhaltung des Gebäudes (§§ 18, 19 MRG)	82
7.5.3.	Eintritt nicht begünstigter Angehöriger (§ 46 MRG)	84
7.5.4.	Anhebung niedriger Altmietzinse (§ 45 MRG)	84
8.	Rechtsnachfolge	85
8.1.	Universalsukzession	85
8.2.	Sonderrechtsnachfolge (§ 14 Abs 2 und Abs 3 MRG)	85
8.3.	Vertragsauflösung (Kündigung) aus Anlass des Todes	88
8.4.	Singularsukzession	89
8.4.1.	Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG)	89
8.4.2.	Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite	91
9.	Das besondere Außerstreitverfahren des MRG	95
9.1.	Allgemeines	95
9.2.	Abgrenzung des streitigen vom außerstreitigen Verfahren	95
9.2.1.	Begehren und Sachverhaltsbehauptungen	95
9.2.2.	Gesetzlicher Anspruch	96
9.3.	Umdeutung von Klage/Antrag	97
9.3.1.	Ein „streitiger“ Anspruch wird im Außerstreitverfahren geltend gemacht	97
9.3.2.	Geltendmachung einer „Außerstreitsache“ mit Klage	97
9.3.3.	Einzelfälle	97
9.4.	Sukzessive Kompetenz (Schlichtungsstelle – Gericht)	98
9.5.	An den Zivilprozess angenähertes Außerstreitverfahren	100
9.5.1.	Antragsgebundenheit (§ 37 Abs 3 Z 1 MRG)	100
9.5.2.	Eingeschränkte Mündlichkeit	101
9.5.3.	Beschränkter Untersuchungsgrundsatz	102
9.5.4.	Materieller Parteibegriff	105
9.5.5.	Vertretung im Verfahren	108

9.5.6.	Der Ersatz der Verfahrenskosten	108
9.5.7.	Weitere Besonderheiten	109
9.6.	Verhältnis der Leistungsklage zum Leistungsbefehl nach § 37 Abs 4 MRG	109
9.7.	Vorfragenbeurteilung und Unterbrechung	111
9.8.	Rechtsmittel im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren	112
9.8.1.	Subsidiäre Geltung des Außerstreitgesetzes	112
9.8.2.	Verhältnis der Schlichtungsstelle zum Gericht (§§ 39, 40 MRG)	114
9.8.3.	Besonderheiten des Rechtsmittelverfahrens	116
9.8.4.	Rechtsmittelgründe	117
10.	Die Auflösung des Mietvertrages	122
10.1.	Die Auflösungsvereinbarung	122
10.2.	Die vereinbarte Vertragsauflösung durch Zeitablauf (§ 29 MRG)	122
10.3.	Die einseitige Vertragsauflösung	124
10.3.1.	Allgemeines	124
10.3.2.	Die Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB, §§ 33 Abs 2 und Abs 3, 41 MRG, § 190 ZPO, § 382f EO)	126
10.3.3.	Erheblich nachteiliger Gebrauch und unleidliches Verhalten (§ 1118 1. Fall ABGB, § 30 Abs 2 Z 3 1. u 2. Fall MRG)	137
10.3.4.	Räumungsklage und Schadenersatz wegen titelloser Benützung	139
10.3.5.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Übergabsauftrag (§ 567 Abs 1 bis Abs 3 ZPO)	140
10.3.6.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Räumungsklage	141
10.3.7.	Die Kündigung des unbefristeten Mietvertrages (§§ 30 bis 33 MRG)	143
11.	Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages	159
11.1.	Aufwandersatzansprüche (§ 1097 Satz 2 ABGB; § 10 MRG)	159
11.1.1.	Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	159
11.1.2.	Im Vollanwendungsbereich des MRG	160
11.2.	Zustand des Bestandobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, § 9 Abs 3 MRG)	161
11.3.	Kautions	163
11.4.	Konventionalstrafe	167
12.	Räumungsexekution	168
12.1.	Der Exekutionstitel	168
12.1.1.	Die (vormaligen) Vertragspartner	168
12.1.2.	Rechte dritter Personen	170

Inhaltsverzeichnis

12.2.	Die Exekutionsbewilligung	170
12.3.	Der Räumungsaufschub	171
12.3.1.	Die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil (§ 34 MRG)	171
12.3.2.	Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG)	171
12.3.3.	Die „Fortsetzung des Bestandverhältnisses“ nach erfolgreichem Sanierungsplan (§ 12c IO)	172
12.3.4.	Aufschiebung der Räumungsexekution (§ 35 MRG)	173
12.4.	Das Benützungsentgelt nach Auflösung des Mietvertrages	175
12.5.	Der Vollzug der Räumung	176
12.6.	Transport und Verwahrung	178
12.7.	Das Verwertungsverfahren (§ 349 Abs 2 EO, § 565 Abs 1 und Abs 2 Geo)	180
Anhang	183
Stichwortverzeichnis	241