

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	6
2.5. Obligatorisches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	7
2.6. Dingliches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	8
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	11
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)	17
4.1.2. Superädifikate	17
4.1.3. Neutrale Objekte	18
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 eingerichteten“ 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
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)	22
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)	25
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) ...	26
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	43
6.2. Der Umfang des Gebrauchsrechts (§ 1098 ABGB, §§ 9, 11 MRG)	45
6.2.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches	45
6.2.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	46
6.3. Eingriffe des Vermieters in das Mietrecht (§ 1098 ABGB, § 8 MRG)	49
6.3.1. Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	49
6.3.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich (§ 8 Abs 2 und Abs 3 MRG)	50
7. Das Entgelt	51
7.1. Der Bestandzins	51
7.2. Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht (§ 1101 ABGB)	51
7.3. Mietzinsbeschränkungen im MRG	52
7.3.1. Gesetzlicher Mietzins?	52
7.3.2. Der angemessene Mietzins (§§ 16 Abs 1, 46c MRG) ...	55
7.3.3. Der Kategoriemietzins (§ 15a MRG)	56
7.3.4. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)	57
7.4. Die Zusammensetzung des Mietzinses	60
7.4.1. Mietzinsbestandteile (§ 15 MRG)	60
7.4.2. Die Umsatzsteuer (§ 15 Abs 2 MRG)	60
7.4.3. Die Nutzfläche als Verteilungsschlüssel (§ 17 MRG)	60
7.4.4. Bewirtschaftungskosten	61
7.4.4.1. Allgemeines	61
7.4.4.2. Wasserversorgung	62
7.4.4.3. Verbrauchsermittlungskosten	62
7.4.4.4. Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung (§ 21 Abs 1 Z 2 MRG)	62
7.4.4.5. Hausbeleuchtung (§ 21 Abs 1 Z 3 MRG)	63
7.4.4.6. Versicherungskosten (§ 21 Abs 1 Z 4, Z 5 und Z 6 MRG)	63
7.4.4.7. Verwaltungsauslagen (§§ 21 Abs 1 Z 7, 22 MRG)	64
7.4.4.8. Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 23 MRG) ...	64
7.4.4.9. Öffentliche Abgaben (§ 21 Abs 2 MRG)	65
7.4.4.10. Anteil an besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG)	65
7.4.5. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung (§ 21 Abs 3 und Abs 4 MRG)	66

7.4.6.	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters (§ 25 MRG)	68
7.4.7.	Der Untermietzins (§ 26 MRG)	68
7.4.8.	Rückforderung verbotener Leistungen (§ 27 MRG)	69
7.5.	Mietzinsanhebung gegen den Willen des Mieters	71
7.5.1.	Übergang zur marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens	71
7.5.2.	Vorübergehende Mietzinserhöhung zur Erhaltung des Gebäudes (§§ 18, 19 MRG)	78
7.5.3.	Eintritt nicht begünstigter Angehöriger (§ 46 MRG) ...	80
7.5.4.	Anhebung niedriger Altmietzinse (§ 45 MRG)	80
8.	Rechtsnachfolge	82
8.1.	Universalsukzession	82
8.2.	Sonderrechtsnachfolge (§ 14 Abs 2 und Abs 3 MRG)	82
8.3.	Vertragsauflösung (Kündigung) aus Anlass des Todes	85
8.4.	Singularsukzession	86
8.4.1.	Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG)	86
8.4.2.	Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite	88
9.	Das besondere Außerstreitverfahren des MRG	92
9.1.	Allgemeines	92
9.2.	Abgrenzung des streitigen vom außerstreitigen Verfahren	92
9.2.1.	Begehren und Sachverhaltsbehauptungen	92
9.2.2.	Gesetzlicher Anspruch	93
9.3.	Umdeutung von Klage/Antrag	94
9.3.1.	Ein „streitiger“ Anspruch wird im Außerstreitverfahren geltend gemacht	94
9.3.2.	Geltendmachung einer „Außerstreitsache“ mit Klage ...	94
9.3.3.	Einzelfälle	94
9.4.	Sukzessive Kompetenz (Schlichtungsstelle – Gericht)	95
9.5.	An den Zivilprozess angenähertes Außerstreitverfahren	97
9.5.1.	Antragsgebundenheit (§ 37 Abs 3 Z 1 MRG)	97
9.5.2.	Eingeschränkte Mündlichkeit	98
9.5.3.	Beschränkter Untersuchungsgrundsatz	99
9.5.4.	Materieller Parteibegriff	102
9.5.5.	Vertretung im Verfahren	105
9.5.6.	Der Ersatz der Verfahrenskosten	105
9.5.7.	Weitere Besonderheiten	106
9.6.	Verhältnis der Leistungsklage zum Leistungsbefehl nach § 37 Abs 4 MRG	106
9.7.	Vorfragenbeurteilung und Unterbrechung	108

9.8.	Rechtsmittel im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren	109
9.8.1.	Subsidiäre Geltung des Außerstreitgesetzes	109
9.8.2.	Verhältnis der Schlichtungsstelle zum Gericht (§§ 39, 40 MRG)	111
9.8.3.	Besonderheiten des Rechtsmittelverfahrens	113
9.8.4.	Rechtsmittelgründe	114
10.	Die Auflösung des Mietvertrages	119
10.1.	Die Auflösungsvereinbarung	119
10.2.	Die vereinbarte Vertragsauflösung durch Zeitablauf (§ 29 MRG)	119
10.3.	Die einseitige Vertragsauflösung	121
10.3.1.	Allgemeines	121
10.3.2.	Die Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB, §§ 33 Abs 2 und Abs 3, 41 MRG, § 190 ZPO, § 382f EO)	123
10.3.3.	Erheblich nachteiliger Gebrauch und unleidliches Verhalten (§ 1118 1. Fall ABGB, § 30 Abs 2 Z 3 1. u 2. Fall MRG)	134
10.3.4.	Räumungsklage und Schadenersatz wegen titelloser Benützung	136
10.3.5.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Übergabs- auftrag (§ 567 Abs 1 bis Abs 3 ZPO)	137
10.3.6.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Räumungs- klage	137
10.3.7.	Die Kündigung des unbefristeten Mietvertrages (§§ 30 bis 33 MRG)	140
11.	Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages ...	155
11.1.	Aufwandersatzansprüche (§ 1097 Satz 2 ABGB; § 10 MRG)	155
11.1.1.	Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	155
11.1.2.	Im Vollenwendungsbereich des MRG	156
11.2.	Zustand des Bestandsobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, 9 Abs 3 MRG)	157
11.3.	Kautions	159
11.4.	Konventionalstrafe	162
12.	Räumungsexekution	163
12.1.	Der Exekutionstitel	163
12.1.1.	Die (vormaligen) Vertragspartner	163
12.1.2.	Rechte dritter Personen	165
12.2.	Die Exekutionsbewilligung	165
12.3.	Der Räumungsaufschub	166
12.3.1.	Die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil (§ 34 MRG)	166

12.3.2. Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG)	166
12.3.3. Die „Fortsetzung des Bestandverhältnisses“ nach erfolgreichem Sanierungsplan (§ 12c IO)	167
12.3.4. Aufschiebung der Räumungsexekution (§ 35 MRG) ...	168
12.4. Das Benützungsentgelt nach Auflösung des Mietvertrages	170
12.5. Der Vollzug der Räumung	171
12.6. Transport und Verwahrung	173
12.7. Das Verwertungsverfahren (§ 349 Abs 2 EO, § 565 Abs 1 und Abs 2 Geo)	175
Anhang Mietrechtsgesetz – MRG	179
Stichwortverzeichnis	237