

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
<b>1. Der Rahmen .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verwandte Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. Der Bestandvertrag .....</b>	<b>11</b>
3.1. Allgemeines .....	11
3.2. Die Abgrenzung von Miete und Pacht .....	11
3.3. Geschäftsraummiete – Unternehmenspacht .....	11
3.4. Bestandverträge im Einkaufszentrum .....	13
<b>4. Der Anwendungsbereich des MRG .....</b>	<b>15</b>
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. Vollausnahmen (§ 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
<b>5.</b>	<b>Haupt- und Untermiete .....</b>	<b>28</b>
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 Superädikaten ...	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 Vollstreckbarkeitsverweiterung 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

<b>6. Das Gebrauchsrecht .....</b>	<b>36</b>
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
<b>7. Das Entgelt .....</b>	<b>51</b>
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
<b>8.</b>	<b>Rechtsnachfolge .....</b>	<b>82</b>
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.	Singulärsukzession .....	86
8.4.1.	Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG) .....	86
8.4.2.	Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite .....	88
<b>9.</b>	<b>Das besondere Außerstreitverfahren des MRG .....</b>	<b>92</b>
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
<b>10.</b>	<b>Die Auflösung des Mietvertrages .....</b>	<b>119</b>
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
<b>11.</b>	<b>Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages ...</b>	<b>155</b>
11.1.	Aufwandersatzansprüche ( § 1097 Satz 2 ABGB; § 10 MRG) .....	155
11.1.1.	Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches .....	155
11.1.2.	Im Vollanwendungsbereich des MRG .....	156
11.2.	Zustand des Bestandobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, 9 Abs 3 MRG) .....	157
11.3.	Kaution .....	159
11.4.	Konventionalstrafe .....	162
<b>12.</b>	<b>Räumungsexekution .....</b>	<b>163</b>
12.1.	Der Exekutionstitel .....	163
12.1.1.	Die (ormaligen) 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
<b>Anhang Mietrechtsgesetz – MRG .....</b>	<b>179</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>237</b>