

Inhaltsverzeichnis

Erster Abschnitt: Gesetzliche Grundlagen des Bestandrechts (Kothbauer)	1
ABGB-Bestandrecht	1
MRG-Mietrecht	1
Verbraucherschutz nach KSchG	2
Schutzbestimmungen bei Verwendung von Musterverträgen	3
Zweiter Abschnitt: Anwendungsbereich des MRG (Kothbauer)	5
Vollanwendung des MRG	5
A. Die drei Kriterien für die Anwendung des MRG	5
B. Kriterium 1 – Vertragstyp: Miete	5
C. Kriterium 2 – Vertragsgegenstand: Räumlichkeiten	5
D. Kriterium 3 – Vertragszweck: Nutzung zu Wohn- oder Geschäftszwecken	6
E. Vermutung der Vollanwendung des MRG bei Vorliegen einer Wohn- oder Geschäftsraummiete	6
Vollausnahmen vom MRG	6
A. Vollausnahmetatbestände	6
B. Wesentliche Rechtsfolge einer Vollausnahme vom MRG	8
Teilausnahmen vom MRG	8
A. Teilausnahmetatbestände	8
B. Wesentliche Rechtsfolge einer Teilausnahme vom MRG	10
Dritter Abschnitt: Hauptmiete/Untermiete (Kothbauer)	11
Grundsätzliches	11
Hauptmiete	11
Untermiete	11
Scheinuntermiete	11
Untermietverbote	12
Vierter Abschnitt: Mietzinsbildung (Kothbauer bis einschließlich Kapitel „Mietzinsminderung“; Malloth bis einschließlich Kapitel „Die Hauptmietzinsabrechnung“, Kothbauer bis einschließlich Kapitel „Kautionen“)	13
Grundsätzliches	13
A. Mietrechtliche Mietzinsbeschränkungen nur im Vollanwendungsbereich des MRG	13
B. (Gesamt-)Mietzins	13
Exkurs: Ausstattungskategorien der Wohnungen	14
A. Die vier Ausstattungskategorien	14
B. Urkategorie	15
C. Kategorieausgleich	15
D. Rügeobliegenheit des Mieters bei Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals oder bei Unbrauchbarkeit der Wohnung	15
E. Keine Rügeobliegenheit des Mieters bei einem fehlenden Ausstattungsmerkmal	16
F. Die mietrechtlichen Kategoriebeträge	17
Haupt- und Untermietzins	17
A. Abgrenzung freier Mietzins – Mietzins nach MRG	17
B. Abgrenzung förderungsrechtlicher Mietzins – Mietzins nach MRG	17
C. Die Mietzinsbeschränkungen des MRG	17

D. Angemessener Hauptmietzins.....	18
E. Hauptmietzins nach dem Richtwertsystem (= Richtwertmietzins).....	19
F. Kategorie D-Hauptmietzins	25
G. Untermietzins.....	25
Überschreitungen des zulässigen Mietzinses.....	26
A. Unbefristete Mietverträge	26
B. Befristete Mietverträge	26
Wertsicherung des Mietzinses	26
A. Wertsicherung bei freier Mietzinsbildung	26
B. Wertsicherung im Vollenwendungsbereich des MRG	26
Anhebung des Hauptmietzinses auf den „Mindestmietzins“ bei Altmietverträgen	28
Mietzinsminderung.....	29
Das Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses (§§ 18 ff MRG) (Malloth)	29
A. Das Wesen des Verfahrens zur Erhöhung der Hauptmietzinse	29
B. Die Voraussetzungen eines Verfahrens zur Erhöhung der Hauptmietzinse im Sinne des §§ 18 ff MRG.....	30
C. Welche Arbeiten können Gegenstand eines Verfahrens nach §§ 18 ff MRG sein?	30
D. Der Antrag im Sinne des § 18 c MRG	30
E. Sonderregelungen für bestimmte Mietzinsvereinbarungen im Verfahren nach §§ 18 ff MRG (§ 18 Abs 5 MRG)	31
F. Der Ablauf eines Verfahrens gemäß § 18 MRG	32
G. Die Berechnung eines Erfordernisses nach §§ 18 ff MRG	35
H. Das Verfahren gemäß § 19 Abs 3 MRG.....	38
I. Ergänzende Anmerkungen zum Hauptmietzinserhöhungsverfahren.....	39
Die Hauptmietzinsabrechnung.....	40
Betriebskosten und öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen (Kothbauer)	41
A. Kostenverteilung	41
B. Betriebskosten.....	43
C. Öffentliche Abgaben.....	44
D. Verrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, Legung der Abrechnung	44
E. Kosten für Gemeinschaftsanlagen und Grünanlagen (= besondere Aufwendungen)	46
Einmalzahlungen	47
A. Freie Mietzinsbildung	47
B. Vollenwendungsbereich des MRG.....	47
C. Kautionen	48
Fünfter Abschnitt: Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters (Malloth)	51
Die Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG	51
A. Zum Erhaltungsbegriff	51
B. Der Umfang der Erhaltungspflicht des Vermieters (§ 3 Abs 2 MRG)	52
Nützliche Verbesserungen (§ 4 MRG)	52
Die Verwendungspflicht des Vermieters für Hauptmietzinse	53
Sonderbestimmungen für nützliche Verbesserungen	53
A. Nützliche Verbesserungen im Inneren eines vermieteten Mietgegenstandes.....	53
B. Einbau eines Behindertenaufzuges	54
C. Nützliche Verbesserungen durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht (§ 5 MRG)	54

Der Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§ 6 MRG).....	55
A. Anträge auf Durchführung unterlassener Erhaltungsarbeiten (§ 6 Abs 1 Z 1 MRG).....	55
B. Anträge auf Durchführung energiesparender Maßnahmen sowie Verbesserungen (§ 6 Abs 1 Z 2 MRG)	55
C. Parteien im Verfahren	55
D. Form des Antrages	55
Verfahren	55
Umfang des Benützungsrechtes (§ 8 MRG)	56
A. Das Benützungsrecht des Mieters (§ 8 Abs 1 MRG)	56
B. Duldungspflichten des Mieters (§ 8 Abs 2 MRG)	56
Veränderungen (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9 MRG).....	58
A. Die privilegierten Verbesserungsarbeiten des § 9 Abs 2 MRG	59
§ 10 MRG Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung.....	59
A. Die grundsätzliche Regelung (§ 10 Abs 1 MRG).....	59
B. Was kann Gegenstand eines Ersatzanspruches sein? (§ 10 Abs 3 MRG).....	60
C. Die Geltendmachung des Anspruches durch den Mieter (§ 10 Abs 4 Z 1 bis 3 MRG).....	60
D. Die Form der Geltendmachung des Anspruches (§ 10 Abs 4 MRG)	60
E. Höhe des Ersatzanspruches.....	61
F. Zahlungspflichtige (§ 10 Abs 6 MRG).....	61
Sechster Abschnitt: Abtretung des Mietrechts und Mietrecht im Todesfall bei Wohnungsmieten (Kothbauer).....	63
Abtretung des Mietrechts (Eintritt unter Lebenden) bei Wohnungsmieten	63
A. Voll- und Teilausnahmen vom MRG: Kein gesetzliches Abtretungsrecht.....	63
B. Vollenwendungsbereich des MRG: Gesetzliches Abtretungsrecht	63
Mietrecht im Todesfall bei Wohnungsmieten	64
A. Tod eines Vertragspartners.....	64
B. Vollenwendungen vom MRG: Gesetzliches Kündigungsrecht bei Tod des Wohnungsmieters.....	64
C. Voll- und Teilanwendung des MRG: Mietrecht im Todesfall (Eintritt im Todesfall) bei Wohnungsmieten.....	64
Mietzinsanhebung nach Abtretung des Mietrechts und beim Mietrecht im Todesfall bei Wohnungsmieten	66
Siebenter Abschnitt: Unternehmensübergang bei Geschäftsraummierten (Kothbauer).....	67
Voll- und Teilausnahmen vom MRG	67
A. Kein gesetzliches Abtretungs- und Weitergaberecht	67
B. Aufrechter Kündigungsschutz bei Teilausnahme vom MRG	67
C. Tod des Mieters	67
Vollenwendungsbereich des MRG	68
A. Allgemeines	68
B. Unternehmensveräußerung.....	70
C. Unternehmensverpachtung	72
D. Tod des Geschäftsraumhauptmieters.....	73
E. Entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten.....	73
F. Sanierung gespaltener Schuldverhältnisse.....	76
G. Beurteilungszeitpunkt für die Mietzinsanhebung.....	76
H. Bindende Vorausfeststellung der Mietzinsanhebung.....	76

Achter Abschnitt: Befristungsrecht (Kothbauer)79

Vollausnahmen vom MRG (ABGB-Befristungsrecht).....79

A. Beliebige Befristung, kein vorzeitiges gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters79

Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG (MRG-Befristungsrecht).....79

A. MRG-Befristungsrecht für Wohnungen79

B. MRG-Befristungsrecht für Geschäftsräumlichkeiten80

C. Befristungsabschlag im Vollarwendungsbereich des MRG81

D. Einmalige stillschweigende Verlängerung des befristeten Mietvertrages um drei Jahre81

Neunter Abschnitt: Beendigung des Mietverhältnisses (Kothbauer).....83

Zeitablauf83

Kündigung.....83

A. Unbefristete Mietverträge im Bereich der Vollausnahmen vom MRG83

B. Unbefristete Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG84

C. Befristete Mietverträge im Bereich der Vollausnahmen vom MRG89

D. Befristete Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG90

Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund.....90

A. Sofortige Auflösung durch den Vermieter91

B. Sofortige Auflösung durch den Mieter.....91

Einvernehmliche Auflösung.....92

Untergang des Mietgegenstandes92

Rückstellung des Mietgegenstandes92

A. Gewöhnliche Abnutzung92

B. Konventionalstrafe für verspätete Rückstellung.....93

C. Präklusion (Ausschluss) für Schadenersatzansprüche des Vermieters.....93

Verfahrensrechtlicher Exkurs: Der einstweilige Mietzins.....93

A. Anordnung eines einstweiligen Mietzinses als einstweilige Verfügung im Kündigungs- oder Räumungsverfahren93

B. Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens.....94

Anhang.....97

Stichwortverzeichnis105