

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 Vollawendungsbereich 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 Vollanwendungsbereich des MRG | 26 |
| Anhebung des Hauptmietzinses auf den „Mindestmietzins“ bei Altmietverträgen | 28 |
| Mietzinsminderung..... | 29 |
| Das Verfahren zur Erhöhung des Hauptmietzinses (§§ 18 ff MRG) (<i>Malloth</i>) | 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 (<i>Kothbauer</i>) | 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. Vollanwendungsbereich des MRG..... | 47 |
| C. Kautioen | 48 |
| Fünfter Abschnitt: Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters (<i>Malloth</i>) | 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. Vollerwendungsbereich des MRG: Gesetzliches Abtretungsrecht | 63 |
| Mietrecht im Todesfall bei Wohnungsmieten | 64 |
| A. Tod eines Vertragspartners..... | 64 |
| B. Vollausnahmen 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 Geschäftsraummieten (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 |
| Vollerwendungsbereich des MRG | 68 |
| A. Allgemeines | 68 |
| B. Unternehmensveräußerung | 70 |
| C. Unternehmensverpachtung | 72 |
| D. Tod des Geschäftsräumhauptmieters | 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 Mieters | 79 |
| Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG (MRG-Befristungsrecht)..... | 79 |
| A. MRG-Befristungsrecht für Wohnungen | 79 |
| B. MRG-Befristungsrecht für Geschäftsräumlichkeiten | 80 |
| C. Befristungsabschlag im Vollerwendungsbereich des MRG | 81 |
| D. Einmalige stillschweigende Verlängerung des befristeten Mietvertrages um drei Jahre | 81 |
| Neunter Abschnitt: Beendigung des Mietverhältnisses (Kothbauer)..... | 83 |
| Zeitablauf | 83 |
| Kündigung..... | 83 |
| A. Unbefristete Mietverträge im Bereich der Vollausnahmen vom MRG | 83 |
| B. Unbefristete Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG | 84 |
| C. Befristete Mietverträge im Bereich der Vollausnahmen vom MRG | 89 |
| D. Befristete Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG | 90 |
| Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund | 90 |
| A. Sofortige Auflösung durch den Vermieter | 91 |
| B. Sofortige Auflösung durch den Mieter..... | 91 |
| Einvernehmliche Auflösung..... | 92 |
| Untergang des Mietgegenstandes | 92 |
| Rückstellung des Mietgegenstandes | 92 |
| A. Gewöhnliche Abnutzung | 92 |
| 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 Räumungsverfahren | 93 |
| B. Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens | 94 |
| Anhang..... | 97 |
| Stichwortverzeichnis | 105 |