

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XVII

Allgemeiner Teil: Abgrenzung der verschiedenen Gruppen von Bestandsobjekten

I. Notwendige Erhebungen vor Erstellung eines Mietvertrages

A. Allgemeines	3
B. Vollaussnahmeobjekte – weitestgehender vertraglicher Gestaltungsspielraum	4
1. Alleinige Vermietung von unbebauten Flächen/Superädifikate	4
a) Flächenmiete	4
b) Superädifikatsmiete	5
c) Mitgemietete Flächen	7
2. Teile von Geschäftsräumlichkeiten/bloße Teile eines Wohnraumes („Schlafstellen“) ..	7
3. Vermietung von „neutralen“ Objekten/ Vermietung zu beschränktem Gebrauch	8
4. Spezielle Mietverhältnisse gem § 1 Abs 2 Z 1–4 MRG	8
5. „Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser“ gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG	9
6. Unternehmenspachtverträge/Leihe (Prekarium)/familienrechtliche Wohnverhältnisse .	11
C. Teilaussnahmeobjekte nach § 1 Abs 4 und 5 MRG – vertraglicher Gestaltungsspielraum	
hängt von zu regelndem Bereich ab	16
1. Mietgegenstände in Gebäuden, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer	
nach 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG) .	16
2. Dachbodenausbauten/Aufstockungen/An-, Zubauten gem § 1 Abs 4 Z 2 und 2a MRG	18
a) Dachbodenausbauten	19
b) Aufstockungen/Aufbauten	20
c) An-, Zubauten	20
d) Übersichtstabellen	21
3. Mietgegenstände im Wohnungseigentum, sofern das gesamte Gebäude aufgrund einer	
nach 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) .	22
4. Wirtschaftspark – § 1 Abs 5 MRG	22
D. Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG – enge vertragliche Gestaltungsfreiheit	23
E. Untermietverhältnisse	24

II. Zustandekommen eines Mietvertrages bei schriftlichem Vertrag 25

III. Fragenschema zwecks Erlangung notwendiger Informationen vor Verfassung eines schriftlichen Mietvertrages 28

Besonderer Teil: Wesentliche Mietvertragspunkte differenziert nach den Bestimmungen des MRG, ABGB und KSchG

I. Beschreibung und Bezeichnung des Mietgegenstandes

A. Für sämtliche Bestandsverhältnisse (Haupt- und Untermietverträge über Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG sowie über Voll- und Teilaussnahmeobjekte)	33
B. Formulierungsbeispiele	34

II. Vertragsdauer, Kündigung

A. Allgemeines	36
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG und Teilausnahmeobjekte	37
1. Hauptmietverhältnisse	37
a) Allgemeines	37
b) Schriftlichkeit	37
c) Endtermin	39
d) Gesetzliche Erneuerung gem § 29 Abs 3 lit b MRG	40
e) Rechtsvermutung iSd § 569 ZPO	43
f) Gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters	45
g) Einvernehmliche Auflösung	46
h) Nachträgliche Terminisierung bei unbefristetem Mietverhältnis/Verlängerung durch Räumungsvergleich	48
aa) Umwandlung „unbefristet in befristet“	48
bb) Verlängerung durch Räumungsvergleich	48
i) Befristung als „wechselseitiger Kündigungsverzicht“/Auswirkungen bei „undurchsetzbarem“ Endtermin	49
j) Vertragliche Gestaltung der Kündigungsbefugnis des Mieters/Vermieters	51
k) Gerichtliche/außergerichtliche Aufkündigung	51
l) Wirkungen einer „verspäteten“ Aufkündigung (§ 33 Abs 1 MRG)	52
aa) Voll-/Teilauswendungsbereich MRG	54
bb) Vollaussnahme MRG	55
m) Form- und Zugangserfordernisse bei außergerichtlicher Kündigung	56
n) Vorzeitige Auflösung	58
o) Kündigungsfristen (§ 560 ZPO)	59
2. Untermietverhältnisse	60
3. Formulierungsbeispiele	60
a) Vermietung zu Wohnzwecken	60
aa) Mit gesetzlichem Kündigungsrecht des Mieters	60
bb) Mit weit reichender Kündigungsmöglichkeit des Mieters	61
b) Vermietung zu Geschäftszwecken	61
aa) Ohne Kündigungsmöglichkeit des Mieters	61
bb) Mit weit reichender Kündigungsmöglichkeit des Mieters	61
C. Mietverträge über Vollaussnahmeobjekte	61
1. Hauptmietverhältnisse	61
2. Untermietverhältnisse	64
3. Formulierungsbeispiele	64

III. Mietzins und Wertsicherung

A. Allgemeines	65
1. Bestimmbarkeit des Zinses	65
2. Pauschalzins	65
3. Allgemeine Regelungen/Vertragsverfassung	66
4. Fälligkeit Mietzins – Rechtslage vor und nach dem ZVG 2013	66
a) Allgemeines	66
b) „Alte“ Rechtslage	67
c) „Neue“ Rechtslage nach dem ZVG 2013	67
d) Übergangsregelungen von „alter“ auf „neue“ Rechtslage bei Mietverträgen	68
aa) Vollenwendungsbereich	68
bb) Voll-/Teilausnahmebereich	68

5. Zahlungsmodalitäten/Rechtzeitigkeit der Überweisung – Rechtslage vor und nach dem ZVG 2013	69
a) Allgemeines	69
b) „Alte“ Rechtslage	69
c) „Neue“ Rechtslage nach dem ZVG 2013	70
aa) Bekanntgabe Kontoverbindung/Erfüllungsoptionen	70
bb) Rechtzeitigkeit der Banküberweisung	72
cc) Risiko Verspätung/Verlust der Geldsendung	73
dd) Übergangsregelungen § 907 a ABGB/§ 6 a KSchG	74
6. Vertragsgestaltung für Mietzinsvereinbarung	74
7. Vermietermehrheit	75
8. Mietermehrheit	76
9. Anwendung des § 1416 ABGB	76
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG	79
1. Hauptmietverhältnisse	79
a) Der angemessene Hauptmietzins	79
b) Richtwertsystem beim Hauptmietzins	84
c) Kategorie-D-Hauptmietzins (§ 16 Abs 5 und 6 MRG)	92
aa) Allgemeines	92
bb) Rügeverpflichtung Mieter	93
cc) Einfluss Elektrotechnikverordnung (ETV) bei „alten“ Elektroleitungen	93
dd) Einzelzimmervermietung	96
ee) Mieterwechsel/Vertragsübernahme	96
ff) Befristungsabschlag/Wertanpassung	97
d) Wertsicherungsvereinbarungen	97
e) Präklusivfrist gem § 16 Abs 8 MRG	98
aa) Allgemeines	98
bb) Gegenstand der Präklusion/Wirkungen	99
cc) Pauschalzins	99
dd) Altverträge	100
ee) Isolierte Wertsicherungsüberprüfung	100
ff) Erweiterung auf einseitige Anhebungstatbestände	101
gg) „Geltendmachung“ der Frist des § 16 Abs 8 MRG	102
f) Auswirkungen „neuer“ Mietzinsvereinbarungen	106
g) Formvorschriften für Wertsicherungsforderung	106
h) Geltendmachung einer Wertsicherung im Vollenwendungsbereich des MRG	107
2. Untermietverhältnisse	108
a) Allgemeines	108
b) Berechnung des zulässigen Untermietzins	109
c) Verbesserungsaufwendungen des Untermieters	112
d) Teilweise Untervermietung/Befristungsabschlag	113
e) Präklusivfrist/Wertsicherung	113
3. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen gem § 25 MRG	114
4. Formulierungsbeispiele	115
a) Angemessener Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG	115
b) Angemessener Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG mit Rüge des Mieters	115
c) Vereinbarung eines Richtwerthauptmietzinses (inkl Lagezuschlag)	116
d) Kategorie-D-Hauptmietzins (brauchbarer Zustand)	116
e) Kategorie-D-Hauptmietzins (unbrauchbarer Zustand)	116
f) Wertsicherung bei angemessenem Hauptmietzins	116
g) Wertsicherungsvereinbarung bei Richtwertsystem	117

h) Wertsicherung des Kategorie-D-Zinses	117
C. Mietverträge über Voll- und Teilausnahmeobjekte	117
1. Hauptmietverhältnisse	117
a) Allgemeines	117
b) Wertsicherung (Verjährung/stillschweigender Verzicht)	118
2. Untermietverhältnisse	119
3. Formulierungsbeispiele	119

IV. Betriebskosten und sonstige Nebenkosten

A. Allgemeines	121
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG	121
1. Hauptmietverhältnisse	121
a) Betriebskostenpositionen und sonstige Nebenkosten	123
b) Aufteilung	131
aa) Gesetzlicher Aufteilungsschlüssel	132
bb) Abweichender Aufteilungsmodus/übermäßige Verursachung	133
cc) Nutzfläche	136
c) Vorschreibung	140
aa) Jahrespauschalverrechnung (§ 21 Abs 3 MRG)	141
bb) Einzelschreibung (§ 21 Abs 4 MRG)	153
2. Untermietverhältnisse	155
3. Formulierungsbeispiele	155
C. Mietverträge über Voll- und Teilausnahmeobjekte	156
1. Untermietverhältnisse	159
2. Formulierungsbeispiele	159

V. Erhaltungs- und Reparaturpflichten im Mietobjekt/Zustand bei Rückstellung

A. Allgemeines	161
1. Zustand bei Rückstellung – § 1109 ABGB	162
a) Allgemeines	162
b) Zurückstellung	162
c) Veränderungen (Schicksal bei Rückstellung)	167
d) Vertragliche Regelung (Ausmalen/Neuersiegeln/Reinigung)	168
e) Verspätete Rückstellung/Benützungsentgelt	169
2. Schäden bei Rückstellung – § 1111 ABGB/ Ersatz unbrauchbar gewordener Fahrnisse	171
a) Allgemeines	171
b) Passivlegitimation Mieter	173
c) Aktivlegitimation/Passivlegitimation	173
d) Präklusion	174
e) Vertragliche Gestaltung/Inventargegenstände	175
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG	176
1. Hauptmietverhältnisse	176
a) Allgemeines	176
b) Zustand bei Übergabe	178
c) Vertraglicher Verzicht	178
d) Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung des Mieters	178
e) Ernster Schaden des Hauses	179
f) Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung	179
g) Erhaltungsbereiche außerhalb § 3 Abs 2 und § 8 Abs 1 MRG (Verbrauchergeräte)	181
h) Sonderfall Warmwasserboiler/Heiztherme	182
i) Rügepflicht des Mieters	183

j) Behördliche Auflagen/Schäden bei Rückstellung	184
2. Untermietverhältnisse	184
3. Formulierungsbeispiele	184
a) Höchstmögliche vertragliche Überwälzung der Erhaltungs- und Reparaturpflichten zu Lasten des Mieters mit Verpflichtung zum Neuausmalen	184
b) Bei gewollter Übernahme der von den § 3 Abs 2 MRG/§ 8 Abs 1 MRG nicht umfassten Erhaltungsbereiche durch den Vermieter ohne Verpflichtung zum Neuausmalen	185
C. Mietverträge über Voll- und Teilausnahmeobjekte	186
1. Hauptmietverhältnisse	186
a) Allgemeines	186
b) Verbrauchergeräte	188
c) Vertragsgestaltung	188
d) Rückstellung (Schäden)	189
2. Untermietverhältnisse	189
3. Formulierungsvorschläge	189
a) Bei vollständiger Überwälzung der Erhaltungspflichten auf den Mieter	189
b) Bei bloßem Verweis auf die Erhaltungsregel des § 1096 Abs 1 ABGB	190
 VI. Investitionen des Mieters/Schicksal derselben bei Beendigung	
A. Allgemeines	192
1. Grundsätze des § 1098 ABGB	192
2. Besitzstörung	193
3. Erhaltungspflicht/Schadenersatz bei baulichen Veränderungen des Mieters	195
4. Haftung bei Wasserfolgeschäden nach § 1318 ABGB	197
5. Vertragliche Gestaltung	200
6. Wegnahmerecht des Mieters gem § 1109 ABGB	200
7. Anspruchsgrundlagen	201
8. Wohnungseigentum	202
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG	203
1. Hauptmietverhältnisse	203
a) Investitionskostenersatz gem § 10 MRG	204
aa) Allgemeines	204
bb) Aktiv-/Passivlegitimation	204
cc) Ersatzfähige Aufwendungen	205
dd) Objektive Nützlichkeit	207
ee) Abschreibungszeiträume	208
ff) Höhe des Ersatzanspruches	208
gg) Schriftliche Mieteranzeige/Präklusion des Ersatzanspruches	209
hh) Verbesserungsobliegenheit des Vermieters	213
ii) Zustimmung Vermieter (§ 9 MRG)	217
jj) Fälligkeit des Ersatzanspruches	219
kk) Überwälzung Nachmieter	219
ll) Verzicht	220
b) Anspruchsgrundlage gem § 1097 ABGB	220
aa) Notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB	220
bb) Nützliche Aufwendungen gem § 1097 ABGB iVm § 1037 ABGB	223
2. Untermietverhältnisse	226
3. Formulierungsbeispiele	226
a) Hauptmietvertrag über Wohnung im Vollenwendungsbereich des MRG mit vertraglich weit gefasstem Haftungsausschluss zugunsten des Vermieters	226

b) Hauptmietverhältnis über Geschäftsräumlichkeit im Vollarwendungsbereich des MRG wiederum mit weit reichendem Haftungsausschluss zugunsten des Vermieters	228
C. Mietverträge über Voll- und Teilausnahmeobjekte	229
1. Hauptmietverhältnisse	229
2. Untermietverhältnisse	230
3. Formulierungsbeispiele	230
D. Investitionersatzanspruch aufgrund gesonderter Vereinbarungen	231

VII. Vertragszweck, Weitergabe/Untervermietung, Rechtsnachfolge

A. Allgemeines	232
1. Vertragszweck	232
2. Weitergabe/Untervermietung	233
3. Gesamtrechts-, Sonderrechts- und Einzelrechtsnachfolge	235
a) Gesamt- und Sonderrechtsnachfolge	235
aa) Allgemeine Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB	235
bb) Besondere Gesamtrechtsnachfolge (Wohnungsmieten im Teil- und Vollarwendungsbereich MRG) gem § 14 MRG	236
cc) Gesamtrechtsnachfolge bei Mitmiete	237
b) Einzelrechtsnachfolge	237
aa) Mietrechtsübergang (Zeitpunkt) bei Einzelrechtsnachfolge auf Bestandgeberseite	237
bb) Besondere Einzelrechtsnachfolge auf Bestandgeberseite bei Mietverhältnissen im Voll- und Teilarwendungsbereich MRG gem § 2 Abs 1 MRG	239
cc) Allgemeine Einzelrechtsnachfolge auf Bestandgeberseite gem § 1120 ABGB (insb für Mietverhältnisse im Vollarnahmebereich MRG)	240
c) Rechtsnachfolgeklauseln	241
B. Mietverträge über Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG	242
1. Hauptmietverhältnisse	242
a) Vertragszweck	242
b) Weitergabe, im Besonderen Untervermietung	243
c) Rechtsnachfolge	245
2. Untermietverhältnisse	245
3. Formulierungsbeispiele	246
a) Bei Vermietung zu Wohnzwecken	246
b) Bei Vermietung zu geschäftlichen Zwecken	246
c) Präsentationsrecht	247
C. Mietverträge über Voll- und Teilausnahmeobjekte	247
1. Hauptmietverhältnisse	247
a) Vertragszweck	247
b) Weitergabe, im Besonderen Untervermietung	247
c) Rechtsnachfolge	249
2. Untermietverhältnisse	249
3. Formulierungsbeispiele	249
a) Bei Vermietung zu Wohnzwecken	249
b) Bei Vermietung zu geschäftlichen Zwecken	250

VIII. Kautio

A. Allgemeines	251
1. Wesen	251
2. Gesetzliche Grundlagen	251

B. Arten	252
1. Barkaution (Übergabe oder Überweisung eines Geldbetrages)	252
a) Rechtsnatur	252
b) Gesetzliche Grundlagen/Verzinsung	253
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG	253
bb) Vollausnahmebereich	254
c) Fälligkeit Rückforderungsanspruch/Legitimation Rückforderung bei Vermieter-/Mietermehrheit und Rechtsnachfolge	254
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	254
bb) Vollausnahmebereich	257
d) Verfahren/Aufrechnung	258
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	258
bb) Vollausnahmebereich	260
e) Höhe der Kautions	260
aa) Vollarwendungsbereich	260
bb) Teil- und Vollausnahmebereich	261
f) Insolvenz Bestandgeber	261
aa) Teil- und Vollarwendungsbereich	261
bb) Vollausnahmebereich	263
g) Wiederauffüllungspflicht/Zinsqualifikation	264
h) Verjährung/Präklusivfrist des § 1111 ABGB	266
2. Sparrückkaution (Übergabe eines Sparrückbuches durch Mieter)	266
a) Rechtsnatur	267
b) Gesetzliche Grundlagen/Verzinsung	267
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	267
bb) Vollausnahmebereich	267
c) Fälligkeit/Legitimation Rückforderung bei Vermieter-/Mietermehrheit und Rechtsnachfolge	268
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	268
bb) Vollausnahmebereich	269
d) Verfahren/Aufrechnung	270
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	270
bb) Vollausnahmebereich	271
e) Höhe der Kautions	272
f) Insolvenz Bestandgeber	272
aa) Teil- und Vollarwendungsbereich	272
bb) Vollausnahmebereich	273
g) Wiederauffüllungspflicht/Zinsqualifikation	273
h) Verjährung/Präklusivfrist des § 1111 ABGB	274
3. Bankgarantie	274
a) Rechtsnatur	275
b) Rückforderungsanspruch des Mieters	276
c) Gesetzliche Grundlagen/Verzinsung	277
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	277
bb) Vollausnahmebereich	277
d) Fälligkeit/Legitimation Rückforderung bei Vermieter-/Mietermehrheit und Rechtsnachfolge aus Bestandverhältnis	277
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	277
bb) Vollausnahmebereich	279
e) Verfahren/Aufrechnung im Verhältnis Mieter/Vermieter	279
aa) Voll- und Teilanwendungsbereich	279
bb) Vollausnahmebereich	280

f) Höhe der Kaution	280
g) Insolvenz Vermieter/Mieter	281
aa) Insolvenz Vermieter	281
bb) Insolvenz Mieter	281
h) Wirkungen Garantie-Inanspruchnahme/Wiederauffüllungspflicht/Zinsqualifikation	281
i) Verjährung/Präklusivfrist des § 1111 ABGB	283
C. Untermietverhältnisse	283
D. Übersichtstabelle Barkaution/Sparbuch/Bankgarantie	283
1. Teil-/Vollanwendungsbereich MRG (Haupt-/Untermietverhältnisse)	284
2. Vollaussnahmeobjekte	286
E. Vertragsgestaltung	288
F. Formulierungsbeispiele	289
1. Barkaution im Vollanwendungsbereich (bei 6 Bruttononatsmieten übersteigender Kautionshöhe)	289
2. Sparbuchkaution im Vollaussnahmebereich	290
3. Bankgarantie im Teilanwendungsbereich	291

IX. Sonstige Nebenpunkte – für sämtliche Bestandverhältnisse (Haupt- und Untermietverträge über Mietobjekte im Vollanwendungsbereich des MRG sowie über Voll- und Teilaussnahmeobjekte)

A. Kompensationsverbot	293
1. Allgemeines	293
2. Formulierungsbeispiel	294
B. Konkurrenzschutz	294
1. Allgemeines	294
2. Formulierungsbeispiel	295
C. Grundverkehrsbehördliche Genehmigung	295
1. Allgemeines	295
2. Formulierungsbeispiel	296
D. Hausordnung/Tierhaltung	296
1. Allgemeines	296
2. Formulierungsbeispiel	298
E. Gerichtsstand	298
1. Allgemeines	298
2. Formulierungsbeispiel	299
F. Finanzamtsgebühren/Mietvertragserrichtungskosten/Umsatzsteuer	299
1. Finanzamtsgebühren	299
2. Mietvertragserrichtungskosten	303
3. Formulierungsbeispiel (zu 1. und 2.)	304
4. Umsatzsteuer/1. Stabilitätsgesetz 2012	305
a) Kleinunternehmerregelung	305
b) 1. Stabilitätsgesetz 2012	305
5. Formulierungsbeispiele (zu 4.)	309
a) Wohnungsmietvertrag bei unechter Steuerbefreiung des Vermieters iSd Kleinunternehmerregelung	309
b) Wohnungsmietvertrag bei bereits erfolgter Option des Vermieters in die Regelbesteuerung	310
c) Geschäftsraummiete: umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten beim Mietzins nach dem 1. StabG im Vollanwendungsbereich des MRG	310
d) Geschäftsraummiete: Umsatzsteuerliche Gestaltungsmöglichkeiten beim Bestandszins nach dem 1. StabG außerhalb des Vollanwendungsbereiches des MRG	311
G. Energieausweis	312

1. Allgemeines	312
2. Geltungsbereich (§§ 1, 2 und 5 EAVG 2012)	312
3. Bekanntgabepflicht bei Anbot von Bestandverhältnissen in Druckwerken und elektronischen Medien (§ 3 EAVG 2012)	313
4. Vorlage/Aushändigung Energieausweis vor/nach Abschluss Bestandvertrag (§ 4 EAVG 2012)	313
a) Vorlage vor Abgabe Vertragserklärung Mieter	313
b) Aushändigung nach Vertragsabschluss	314
5. Qualifikation Energieausweis (§ 4 EAVG 2012)/Kosten	314
6. Abweichende Vereinbarungen (§ 8 EAVG 2012)	315
7. Übergangsrecht (§ 10 EAVG 2012)	315
8. Vertragsgestaltung	316
 X. Mietrecht und KSchG	
A. Anwendbarkeit des I. Hauptstückes des KSchG	318
1. Allgemeines	318
2. Sachlicher und persönlicher Geltungsbereich	319
a) Allgemeines	319
b) Unternehmereigenschaften	320
c) Vermieter als Unternehmer	320
d) Vertragsübernahme	322
e) Rechtsgeschäft (Umfang, Vertretung)	322
f) Gründungsgeschäfte nach § 1 Abs 1 KSchG	323
g) Beweispflicht/Vermutung Verbrauchereigenschaft	323
B. Besondere Schutzbestimmungen des I. Hauptstückes des KSchG	324
1. Unzulässige Vertragsbestandteile nach § 6 Abs 1 und 2 KSchG	324
a) Allgemeines	324
b) Unwirksame Vertragsbestimmungen nach § 6 Abs 1 KSchG	325
aa) Gesetz-/Sittenwidrigkeit nach § 879 ABGB	325
bb) Allgemeine Grundsätze zu § 6 Abs 1 KSchG	327
cc) Einzeltatbestände des § 6 Abs 1 KSchG	328
c) „Einzeln auszuverhandelnde“ Tatbestände des § 6 Abs 2 KSchG	334
aa) Allgemeines	334
bb) Einzeltatbestände des § 6 Abs 2 KSchG	335
2. § 9 Abs 1 KSchG – Gewährleistungsbeschränkungsverbote	336
a) Allgemeines	336
b) Besondere Gewährleistungstatbestände/Verhältnis zu § 9 Abs 1 KSchG	337
aa) § 1096 Abs 1 ABGB	337
bb) Besondere gesetzliche Gewährleistungstatbestände im Mietrecht	342
cc) Rechtliche Natur/Rechtsfolgen von Erhaltungsbereichen „außerhalb“ §§ 3, 8 MRG bei Vollenwendung MRG	343
dd) „Erste“ mietrechtliche „Klauselentscheidungen“ 7 Ob 78/06 f und 1 Ob 241/06 g	347
ee) „Folgeklauselentscheidungen“ 6 Ob 81/09 v, 2 Ob 73/10 i und 2 Ob 215/10 x	348
ff) Reichweite des Gewährleistungsausschlussverbotes nach § 9 Abs 1 KSchG	353
gg) Verbrauchergeräte – Zulässigkeit von Erhaltungsvereinbarungen	357
hh) Sonderfall „Ausmalungs-/Neuersiegelungskosten“	358
c) „Überschießende (intransparente)/missbräuchliche“ Vertragsklauseln in AGB/Vertragsformblättern	361
aa) Allgemeines	361
bb) Grundsätze des Verbandsprozesses	363

cc) Individualverfahren – „Transparenzgebot“/„missbräuchliche Vertragsklauseln“ – geltungserhaltende Reduktion/ergänzende Vertragsauslegung unter Einfluss der Rsp des EuGH zur Klauselrichtlinie (RL 93/13/EWG)	364
dd) Mietvertragsverfassung im Anwendungsbereich der Klauselrichtlinie RL 93/13/EWG (§ 6 Abs 3 KSchG) sowie im Geltungsbereich des § 879 Abs 3 ABGB . .	382
3. Verbot des Ausschlusses von formlosen Erklärungen des Unternehmers (§ 10 Abs 3 KSchG)	385
a) Allgemeines	385
b) „Klauselentscheidung“ 7 Ob 78/06 f	386
c) Vertragliche Gestaltung	387
4. Gerichtsstandverbote gem § 14 KSchG	389
a) Klagen gegen Verbraucher	389
aa) Allgemeines	389
bb) Anwendungsbereich	389
cc) Umfang/Ausnahmen/urkundlicher Nachweis/Schiedsklauseln	391
dd) Wahrnehmung/Heilung der Unzuständigkeit	392
b) Klagen des Verbrauchers (§ 14 Abs 3 KSchG)	392
c) Vertragsgestaltung	393
d) Formulierungsbeispiel	393
5. Rücktrittsrechte des Verbrauchers (Mieters) nach den §§ 3, 30a KSchG	393
a) Allgemeines	393
b) Allgemeines Rücktrittsrecht gem § 3 KSchG (zu den maßgeblichen Änderungen ab Geltung des VRUG [13. 6. 2014] vgl Rz 4701 ff)	394
c) Besonderes Rücktrittsrecht gem § 30a KSchG	396
d) § 3 KSchG idF des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes – VRUG (in Geltung ab 13. 6. 2014)	398
C. Mietvertragsklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern .	400
1. Allgemeines	400
2. Definition Allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter (Formblätter)	400
a) Allgemeine Geschäftsbedingungen	400
b) Vertragsformblätter (Formblätter/Formularmietverträge)	401
c) Vertragsgestaltung	403
3. Besonderheiten bei Verwendung von AGB/Vertragsformblättern	404
a) Allgemeines	404
b) Geltungskontrolle iSd § 864 a ABGB	405
c) Inhaltskontrolle iSd § 879 Abs 3 ABGB	407
aa) Allgemeines	407
bb) Gröbliche Benachteiligung	408
cc) Beweislast/Rechtsfolgen	409
dd) „Klauselentscheidungen“ 7 Ob 78/06 f, 2 Ob 73/10 i, 2 Ob 215/10 x und 6 Ob 81/09 v zu § 879 Abs 3 ABGB	410
ee) Vertragsgestaltung	410
d) Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG	411
aa) Allgemeines	411
bb) Inhalt	411
cc) Einfluss auf „überschießende“ Vertragsbestimmungen/geltungserhaltende Reduktion	412
dd) Intransparente Vertragsbestimmungen nach den ersten beiden „Klauselentscheidungen“ 7 Ob 78/06 f und 1 Ob 241/06 g	412
ee) Vertragsgestaltung	413
e) Verbandsklageverfahren §§ 28–30 KSchG	413
aa) Allgemeines	413

bb) Voraussetzungen	414
cc) Aktiv-/Passivlegitimation	414
dd) Verfahrensrechtliche Besonderheiten	415

Anhang: Vertragsmuster

I. Hauptmietvertrag über Geschäftseinheit im Vollanwendungsbereich des MRG	417
---	------------

II. Hauptmietvertrag über (WE-)Wohnung im Teilausnahmebereich (diese Vertragsbestimmungen gelten im Wesentlichen auch für Vollausnahmeobjekte)	424
---	------------

Stichwortverzeichnis	431
----------------------------	-----