

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XIX
 I. Einleitung	 1
 II. Grundsätzliches	 2
 III. Das Mietrecht des ABGB	 5
A. Abgrenzung und Zustandekommen des Mietvertrags	5
1. Charakteristika des Bestandvertrags	6
2. Abgrenzungen zu anderen Vertragstypen	7
a) Familienrechtliche Wohnverhältnisse (Überlassung von Wohnraum im Familienkreis)	7
b) Genossenschaftliche Nutzungsverträge	8
c) Franchisevertrag	8
d) Garagen-Kurzparkvertrag	8
e) Verwahrungsvertrag bzw unternehmensrechtliches Lagergeschäft	9
f) Gastaufnahmevertrag, Beherbergungsvertrag	9
g) Time-Sharing von Ferienwohnungen	9
h) Leasingvertrag	9
i) Dienst- oder Naturalwohnungen	10
j) Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB)	10
k) Abbauverträge (zB Schottergewinnung und Ähnliches)	10
l) Mobilfunkvertrag	10
3. Abgrenzung zwischen Miete und Pacht	11
B. Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter – das Mietverhältnis in seinem aufrechten Bestand	12
1. Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht	14
2. Zinszahlungspflicht des Mieters	18
3. Mietzinsminderung bzw -befreiung	20
4. Untervermietung, Weitergabe	21
5. Rechtsposition des Mieters gegenüber Dritten	23
6. Aufwandsersatz	23
7. Das Untermietverhältnis	24

C. Die Beendigung des Mietverhältnisses	25
1. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrags	27
2. Auflösung eines befristeten Mietvertrags	29
3. Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrags	30
4. Einseitige sofortige Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund	31
a) Allgemeines	31
b) Auflösung durch den Mieter	31
c) Auflösung durch den Vermieter	32
aa) Erheblich nachteiliger Gebrauch	32
bb) Qualifizierter Zinsrückstand	33
cc) Neuaufführung des Gebäudes	33
dd) § 1118 ABGB und das MRG; vertragliche Vereinbarungen	34
d) Aufhebungserklärung	34
5. Kündigungen aus besonderem Anlass	34
6. Untergang der Mietsache	34
7. Tod einer Vertragspartei (§ 1116a ABGB)	35
8. Veräußerung der Bestandsache (§ 1120 ABGB) und Zwangsversteigerung derselben (§ 1121 ABGB)	36
9. Rückstellung des Bestandgegenstandes (§§ 1109 bis 1111 ABGB)	37
IV. Das Mietrechtsgesetz	39
A. Allgemeines	39
B. Andere ins Mietrecht hereinwirkende Sondergesetze	41
C. Literatur und Judikatur	42
D. Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	43
1. Vorbemerkung	45
2. Grundlegender Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 1 MRG)	46
3. Vollständige Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 2 MRG)	48
a) Bestimmte Unternehmen, Heime (Z 1)	48
b) Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (Z 1a)	48
c) Dienstwohnungen (Z 2)	48
d) Halbjahresmietverträge (Z 3)	49
e) Freizeit- und Ferienwohnungen (Z 4)	50
f) Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser (Z 5)	50
4. Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 1 Abs 3 MRG)	50
5. Die Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz; der „Teilanwendungsbereich“ (§ 1 Abs 4 MRG)	51
a) Mietgegenstände in nicht geförderten „Neubauten“ (Z 1) ...	52

b) Dachbodenausbauten und Aufbauten (Z 2)	53
c) Zubauten (Z 2a)	53
d) Mietgegenstände im Wohnungseigentum außerhalb von „Althäusern“ (Z 3)	53
6. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	54
7. Abschließender Hinweis zum Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	54
E. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete; Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 MRG)	55
1. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete	56
2. Verständigungspflicht des Untervermieters	57
3. Anerkennung des „Scheinuntermieters“ als Hauptmieter	57
4. Bindung des Rechtsnachfolgers auf Vermieterseite	58
F. Rechte und Pflichten der Vertragspartner in Bezug auf den Mietgegenstand (§§ 3 bis 11 MRG)	59
1. Erhaltungspflicht (§§ 3 und 6 MRG)	69
2. Nützliche Verbesserung (§ 4 MRG)	75
3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters (§ 7 MRG)	77
4. Benützungsrecht und Duldungspflicht des Mieters (§ 8 MRG)	77
a) Benützungsrecht des Mieters und damit zusammen- hängende Pflichten	77
b) Duldungspflichten des Mieters	78
5. Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter (§ 9 MRG)	80
6. Ersatzanspruch des Wohnungsmieters für Investitionen (§ 10 MRG)	82
7. Wirksamkeit von Untermietverboten (§ 11 MRG)	87
G. Mietrecht im Todesfall (§ 14 Abs 1 MRG); Abtretung des Mietrechts und Eintritt in den Mietvertrag bei Wohnungen (§§ 12, 14 Abs 2 und 3, § 46 MRG), Unternehmensveräußerung und -verpachtung sowie „Machtwechsel“ bei Geschäfts- räumlichkeiten (§§ 12a, 46a MRG)	88
1. Mietrecht im Todesfall (§ 14 Abs 1 MRG)	93
2. Sonderrechtsnachfolge bei Tod des Hauptmieters einer Wohnung (§ 14 Abs 2 und 3 und § 46 MRG)	94
3. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	97
4. Sonderrechtsnachfolge bei Unternehmensveräußerung; Mietzinsanhebung bei Veräußerung und Verpachtung des Unternehmens und bei „Machtwechsel“ (§ 12a MRG)	98
a) Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG)	98
b) Mietzinsanhebung bei Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 2 MRG)	99
c) Mietzinsanhebung bei Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) ...	101

d) Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 und 6 MRG)	103
e) Übergangsrecht	104
H. Der Mietzins	104
1. Allgemeines	117
a) Geltung des Mietzinsrechts des MRG; Grundsätzliches zum Mietzins	117
b) Bestandteile des Mietzinses	117
c) Aufgliederung eines Pauschalmietzinses	118
d) Fälligkeit des Mietzinses	118
2. Ausstattungskategorien (§ 15a MRG)	119
a) Grundsätzliches	119
b) Die Ausstattungskategorien	120
c) Kategorieausgleich	121
d) Kategoriebeträge	121
e) Nachträgliche Herabstufung der Wohnung im Kategoriesystem	122
3. Die verschiedenen Zinsbegrenzungssysteme und ihr Anwendungsbereich	123
4. Der angemessene Hauptmietzins (Angemessenheitsschranke, § 16 Abs 1 MRG)	125
a) Geltungsbereich der Angemessenheitsschranke	125
b) Höhe des angemessenen Mietzinses	127
c) Rügeobliegenheit des Geschäftsraummieters	127
5. Der Richtwertmietzins (die Zinsbegrenzung durch das Richtwertsystem, § 16 Abs 2 bis 4 MRG und Richtwertgesetz)	128
a) Grundsätzliches	128
b) Der Richtwert	128
c) Die mietrechtliche Normwohnung	128
d) Zuschläge und Abstriche	129
e) Die einzelnen Vergleichskriterien des § 16 Abs 2 MRG	130
aa) Die Vergleichskriterien aus dem Wohnungseigentums- gesetz	130
bb) Die Ausstattung mit nicht dem typischen Althaus- bestand entsprechenden Gebäudeteilen	130
cc) Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung	131
dd) Die Lagekomponente	131
ee) Der Erhaltungszustand des Hauses	133
ff) Die Kategorie-Abstriche	133
f) Abschließende Bewertung des Richtwertsystems	133
6. Der Kategorie-D-Zins (§ 16 Abs 5 und 6 MRG)	135
7. Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	136

8. Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 MRG)	137
9. Wertsicherung des Hauptmietzinses (§ 16 Abs 9 MRG)	138
10. Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Überschreitung gesetzlicher Mietzinsschranken („Sanierungsvereinbarungen“, § 16 Abs 10 und 11 MRG)	139
11. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln (§ 16a MRG)	140
12. Die gerichtliche Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18 ff MRG)	140
13. Die Anhebung niedriger Hauptmietzinse auf gesetzlich festgelegte Beträge („umgewandelter“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, § 45 MRG)	142
13a. Exkurs: Die Kautions (§ 16b MRG)	143
14. Aufteilungsschlüssel; Nutzfläche (§ 17 MRG)	145
a) Die Nutzfläche	145
b) Aufteilungsschlüssel	146
15. Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG)	147
16. Die Bewirtschaftungskosten	148
a) Die Betriebskosten (§ 21 MRG)	148
b) Öffentliche Abgaben	149
c) Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)	149
d) Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG)	149
17. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen (§ 25 MRG)	151
18. Der Untermietzins (§ 26 MRG)	151
I. Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 27 MRG)	152
1. Grundsätzliches	154
2. Die verbotenen Vereinbarungen im Einzelnen	154
3. Ausnahmen vom Verbot	155
4. Rückforderungsanspruch	156
5. Sonstige Sanktionen	156
J. Die Beendigung des Mietverhältnisses	157
1. Grundsätzliches	158
2. Die Befristung des Mietvertrags (§ 29 Abs 1 Z 3, 3a und Abs 2 bis 4 MRG)	159
a) Grundsätzliches	159
b) Die Voraussetzungen für eine wirksame Befristung	160
c) Unwirksame Befristung	161
d) Stillschweigende Erneuerung des Mietvertrags	162
e) Vorzeitige Auflösungsmöglichkeit des Wohnungsmieters (§ 29 Abs 2 MRG)	163
f) Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	164

K. Die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags (§ 30 MRG)	164
1. Grundsätzliches	172
2. Die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG	173
a) Qualifizierter Mietzinsrückstand (Z 1)	173
b) Erheblich nachteiliger Gebrauch (Z 3 erster Fall)	173
c) Unleidliches Verhalten (Z 3 zweiter Fall)	173
d) Strafbare Handlung gegen den Vermieter oder Mitbewohner (Z 3 dritter Fall)	174
e) Weitergabe des Mietgegenstandes (Z 4)	174
f) Fehlen von Eintrittsberechtigten bei Tod des Wohnungsmieters (Z 5)	175
g) Nicht regelmäßige Verwendung der Wohnung (Z 6)	175
h) Nichtverwendung oder nicht gleichwertige Verwendung der Geschäftsräumlichkeit (Z 7)	176
i) Eigenbedarf ohne Ersatzbeschaffung (Z 8)	176
j) Eigenbedarf mit Ersatzbeschaffung (Z 9 und § 32)	178
k) Kündigung eines Untermietverhältnisses (Z 12)	178
l) Vereinbarter Kündigungsgrund (Z 13)	179
m) Weitere Kündigungsgründe	179
3. Teilkündigung (§ 31 MRG)	179
4. Form der Kündigung, Kündigungsverfahren, Besonder- heiten bei Kündigung wegen Mietzinsrückstandes	180
L. Das mietrechtliche Außerstreitverfahren (§§ 37 bis 41 MRG)	182
M. Exekution auf Mietzinse und Abtretung von Hauptmietzinsen	190
N. Übergangsrechtliche Regelungen	190

Stichwortverzeichnis	193
----------------------------	-----