

# Inhaltsübersicht

		Seite
Vorwort .....		V
Benutzerhinweise zu Band I .....		VII
Abkürzungsverzeichnis .....		XXI

## I. Mietrechtsgesetz

Vor § 1 .....	3
I. Hauptstück: Miete	
§ 1. Geltungsbereich .....	8
§ 2. Haupt- und Untermiete .....	53
§ 3. Erhaltung .....	67
§ 4. Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen ..	88
§ 5. Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht .....	96
§ 6. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten .....	101
§ 7. Wiederherstellungspflicht .....	112
§ 8. Umfang des Benützungsrechts .....	114
§ 9. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes .....	127
§ 10. Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung .....	137
§ 11. Untermietverbote .....	155
§ 12. Abtretung des Mietrechts .....	156
§ 12a. Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens .....	167
§ 13. Wohnungstausch .....	190
§ 14. Mietrecht im Todesfall .....	194
§ 15. Mietzins für Hauptmiete .....	206
§ 15 a. Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge .....	220
§ 16. Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses .....	235
§ 16 a. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen .....	269
§ 16 b. Kautions .....	272
§ 17. Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche .....	279
§ 18. Erhöhung der Hauptmietzinse .....	290
§ 18 a. Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung .....	293
§ 18 b. Kosten von Sanierungsmaßnahmen .....	294

§ 18 c. Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen . . . . .	312
§ 19. Antrag und Entscheidung . . . . .	316
§ 20. Hauptmietzinsabrechnung . . . . .	318
§ 21. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben . . . . .	333
§ 22. Auslagen für die Verwaltung . . . . .	348
§ 23. Aufwendungen für die Hausbetreuung . . . . .	349
§ 24. Anteil an besonderen Aufwendungen . . . . .	357
§ 25. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen . . . . .	363
§ 26. Untermietzins . . . . .	365
§ 27. Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen . . . . .	369
§ 28. Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins . .	386
§ 29. Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes . . . . .	387
§ 29 a. . . . .	417
§ 30. Kündigungsbeschränkungen . . . . .	417
§ 31. Teilkündigung . . . . .	467
§ 32. Ersatzbeschaffung . . . . .	474
§ 33. Gerichtliche Kündigung . . . . .	480
§ 33 a. Benachrichtigung der Gemeinde . . . . .	504
§ 34. Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil . . . . .	505
§ 34 a. Räumungsschutz des Scheinuntermieters . . . . .	507
§ 35. <i>[Außerkrafttreten des Exekutionstitels;]</i> Aufschiebung der Räumungsexekution . . . . .	510
§ 36. Ersatz des Ausmietungsschadens . . . . .	515
§ 37. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	516
§ 38. Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde . . . . .	571
§ 39. Entscheidung der Gemeinde . . . . .	572
§ 40. Anrufung des Gerichtes . . . . .	578
§ 41. Aufhebung der Unterbrechung eines Kündigungs- oder Räumungsverfahrens . . . . .	581
§ 42. Exekutionsbeschränkung . . . . .	587
§ 42 a. Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten . . . . .	591
 II. Hauptstück: Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung	
§ 43. Allgemeine Grundsätze . . . . .	592
§ 44. <i>[Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung]</i> . . . . .	596
§ 45. Wertbeständigkeit des Mietzinses . . . . .	597
§ 46. Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung . . . . .	603
§ 46 a. Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten . . . . .	607

§ 46 b. Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens .....	619
§ 46 c. Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung .....	620
§ 47. Betriebskosten; Umstellung der Verteilungsschlüssel .....	623
§ 48. Anhängiges Verfahren; bewilligte Mietzinserhöhungen .....	623
§ 49. Kündigungsrechtliche Übergangsregelung .....	623
§ 49 a. Wirksamkeit früherer Befristungen .....	628
§ 49 b. Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen .....	629
§ 49 c. Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000 .....	632
§ 49 d. Übergangsregelung zur Mietrechtsnovelle 2001 .....	634
§ 49 e. Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2006 .....	635
§ 49 f. Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2009 .....	637
§ 49 g. Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2015 .....	638
§ 50. Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 .....	639
§ 51. Übergangsregelung für die Mietzinsreserve .....	639
§ 52. Übergangsregelung für Darlehens- und Kreditverträge .....	639
§ 52 a. Pfandrechtliche Übergangsregelungen .....	640
<b>III. Hauptstück: Änderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes</b>	
§ 53. .....	640
<b>IV. Hauptstück: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968</b>	
§ 54. .....	642
<b>V. Hauptstück: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes</b>	
§ 55. .....	642
<b>VI. Hauptstück: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975</b>	
§ 56. .....	642
<b>VII. Hauptstück: Abgabenrechtliche Vorschriften</b>	
§ 57. .....	642
<b>VIII. Hauptstück: In- und Außerkrafttreten</b>	
§ 58. .....	643
<b>IX. Hauptstück: Vollziehung</b>	
§ 59. .....	645

**I. A. Regelung über die Erhaltung von  
Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich  
des § 1 Abs. 4 MRG**

§ 1. .....	647
§ 2. .....	647
§ 3. .....	647

### I. B. Konsumentenschutzgesetz

#### I. HAUPTSTÜCK: Besondere Bestimmungen für Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern

##### Abschnitt I

§ 1. Geltungsbereich . . . . .	650
§ 6. Unzulässige Vertragsbestandteile . . . . .	655
§ 8. Gewährleistung . . . . .	672
§ 9. . . . .	673
§ 38. Übergangs- und Schlußbestimmungen . . . . .	680
§ 39. . . . .	680

### II. Richtwertmietzins

#### A. Richtwertgesetz

##### I. Abschnitt

§ 1. Richtwert . . . . .	681
§ 2. Mietrechtliche Normwohnung . . . . .	683
§ 3. <i>Ermittlung des Richtwertes</i> . . . . .	685
§ 4. <i>Kundmachung der Richtwerte</i> . . . . .	686
§ 5. Wertsicherung der Richtwerte . . . . .	687
§ 6. <i>[Neufestsetzung des Richtwertes]</i> . . . . .	690
§ 7. <i>[Beirat zur Ermittlung der Richtwerte]</i> . . . . .	690
§ 8. <i>[Allgemeine Beiratsempfehlungen]</i> . . . . .	690
§ 9. <i>[Mitwirkungspflichten und Amtshilfe]</i> . . . . .	691

II. Abschnitt: Inkrafttreten, Vollzugsklausel . . . . .	691
---	-----

#### B. Beiratsempfehlungen

1. Beiratsempfehlungen für Wien, Salzburg und Kärnten . . . . .	691
2. Beiratsempfehlung für Wien . . . . .	692

### III. Andere Mietzinsvorschriften

#### A. Mietengesetz

§ 1. Anwendungsbereich des Gesetzes . . . . .	698
§ 2. Gesetzlicher Mietzins . . . . .	702
§ 14. Mietzins und sonstiges Entgelt bei Untermieten . . . . .	704
§ 16. Zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses . . . . .	705

#### B. Zinsstoppgesetz

§ 1. . . . .	712
§ 2. . . . .	712

<b>C. Mietrechtsänderungsgesetz</b>	
Artikel II . . . . .	715
<b>D. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz mit Stadterneuerungsgesetz</b> . . . . .	716
<b>E. Wohnbauförderungsgesetz 1968</b> . . . . .	729
<b>F. Wohnbauförderungsgesetz 1984</b> . . . . .	732
<b>G. Wohnhaussanierungsgesetz</b> . . . . .	734
<b>H. Landesförderungsgesetze</b> . . . . .	735

#### IV. Außerstreitgesetz

Inhaltsverzeichnis . . . . .	737
Vor § 1 . . . . .	737

##### I. Hauptstück: Allgemeine Bestimmungen

###### 1. Abschnitt: Anwendungsbereich und Parteien

§ 1. Anwendungsbereich . . . . .	738
§ 2. Parteien . . . . .	739
§ 3. ( <i>Verhältnis zu anderen Parteien</i> ) . . . . .	740
§ 4. ( <i>Einschreiten vor Gericht</i> ) . . . . .	741
§ 5. ( <i>Verfahrensfähigkeit</i> ) . . . . .	742
§ 6. Vertretungspflicht . . . . .	744
§ 7. Verfahrenshilfe [und Prozessbegleitung] . . . . .	745

###### 2. Abschnitt: Verfahren

§ 8. Einleitung des Verfahrens . . . . .	746
§ 9. Begehren . . . . .	747
§ 10. Anbringen . . . . .	748
§ 10a. . . . .	750
§ 11. Zurücknahme des Antrags . . . . .	750
§ 12. Anhängigkeit des Verfahrens . . . . .	752
§ 13. Verfahrensführung . . . . .	753
§ 14. Anleitungs- und Belehrungspflicht . . . . .	754
§ 15. Rechtliches Gehör . . . . .	755
§ 16. Sammlung der Entscheidungsgrundlagen . . . . .	756
§ 17. Säumnisfolgen . . . . .	756
§ 18. Mündliche Verhandlung . . . . .	757
§ 19. Öffentlichkeit . . . . .	758
§ 20. ( <i>Beweisaufnahme außerhalb mündlicher Verhandlung</i> ) . . . . .	759
§ 21. Wiedereinsetzung . . . . .	760
§ 22. Protokolle, Akten, Sitzungspolizei und Strafen . . . . .	760
§ 23. Fristen . . . . .	760

§ 24. Zustellung . . . . .	761
§ 25. Unterbrechung des Verfahrens . . . . .	762
§ 26. (Wirkungen der Unterbrechung; Fortsetzung) . . . . .	764
§ 27. (Fortsetzung mit [neuem] Parteienvertreter) . . . . .	765
§ 28. Ruhen des Verfahrens . . . . .	765
§ 29. Innehalten . . . . .	766
§ 30. Vergleich . . . . .	767
§ 31. Beweisverfahren . . . . .	767
§ 32. (Freie Beweiswürdigung) . . . . .	769
§ 33. (Außerstreitstellung; verspätete Beweise) . . . . .	769
§ 34. (Betragsfestsetzung nach Ermessen) . . . . .	770
§ 35. (Anwendung der ZPO-Bestimmungen über Beweisaufnahme)	771
·	
3. Abschnitt: Beschlüsse	
§ 36. Entscheidungsgrundsätze . . . . .	772
§ 37. Erfüllungsfrist . . . . .	774
§ 38. Ausfertigung und Zustellung von Beschlüssen . . . . .	775
§ 39. Inhalt von Beschlussausfertigungen . . . . .	775
§ 40. Bindung des Gerichtes an die Beschlüsse . . . . .	776
§ 41. Ergänzung und Berichtigung von Beschlüssen . . . . .	777
§ 42. Rechtskraft . . . . .	777
§ 43. Beschlusswirkungen . . . . .	777
§ 44. Vorläufige Zuerkennung von Verbindlichkeit oder Vollstreckbarkeit . . . . .	778
·	
4. Abschnitt: Rekurs	
Vor § 45. . . . .	779
§ 45. Zulässigkeit des Rekurses . . . . .	779
§ 46. Rekursfrist . . . . .	780
§ 47. Form und Inhalt des Rekurses . . . . .	781
§ 48. Rekursbeantwortung . . . . .	782
§ 49. Zulässigkeit von Neuerungen . . . . .	783
§ 50. Rekursentscheidung durch das Gericht erster Instanz . . . . .	784
§ 51. Vorlage der Akten an das Rekursgericht . . . . .	785
§ 52. Verfahren vor dem Rekursgericht . . . . .	786
§ 53. Entscheidungsgrundlagen . . . . .	787
§ 54. Zurückweisung durch das Rekursgericht . . . . .	787
§ 55. Entscheidung über den Rekurs . . . . .	787
§ 56. (Nichtigerklärung; Verweisung an das zuständige Gericht) . . . . .	788
§ 57. (Zurückverweisung an das Erstgericht) . . . . .	789
§ 58. (Aufhebung – Entscheidung in der Sache) . . . . .	790
§ 59. Ausspruch des Rekursgerichts . . . . .	791
§ 60. Ausfertigung der Rekursentscheidung . . . . .	793
§ 61. Bindung an die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichts . . . . .	793

5. Abschnitt: Revisionsrekurs	
§ 62. Zulässigkeit des Revisionsrekurses	794
§ 63. Zulassungsvorstellung	797
§ 64. Anfechtung des Aufhebungsbeschlusses	799
§ 65. Frist, Form und Inhalt des Revisionsrekurses	800
§ 66. Revisionsrekursgründe	802
§ 67. Zurückweisung des Revisionsrekurses	803
§ 68. Revisionsrekursbeantwortung	804
§ 69. Vorlage der Akten an den Obersten Gerichtshof	806
§ 70. Entscheidung über den Revisionsrekurs	806
§ 71. Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof	807
6. Abschnitt: Abänderungsantrag	
§ 72. Zulässigkeit des Abänderungsantrags	808
§ 73. Abänderungsantrag	809
§ 74. Fristen für den Abänderungsantrag	811
§ 75. Form und Inhalt des Abänderungsantrags	812
§ 76. Zuständigkeit für das Abänderungsverfahren	812
§ 77. Entscheidung über den Abänderungsantrag	813
7. Abschnitt: Kostenersatz	
§ 78. . . . .	813
8. Abschnitt: Durchsetzung von Entscheidungen	
§ 79. Zwangsmittel im Verfahren	815
§ 80. Exekution	816
VI. Hauptstück: Schluss- und Übergangsbestimmungen	
§ 199. In-Kraft-Treten	816
§ 200. Aufhebung von Rechtsvorschriften	817
§ 201. Verweise	817
§ 202. Übergangsbestimmungen	817
§ 203. . . . .	817
§ 208. Vollziehung	820
 <b>V. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</b>	
Artikel I	
§ 1. Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes	822
§ 2. Begriffsbestimmungen	823
§ 3. Bedarf	824
§ 4. Satzung	824
§ 5. Zugehörigkeit zu einem Revisionsverband	824

§ 6. Mindestanzahl der Genossenschafter und Mindestkapital .....	825
§ 7. Geschäftskreis .....	825
§ 8. Personenkreis .....	831
§ 9. Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes .....	832
§ 9a. Unwirksame und genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte .....	833
§ 9b. Ausnahmeregelung .....	834
§ 10. Vermögensrechtliche Behandlung der Mitglieder .....	834
§ 10a. Erwerb von Anteilen .....	835
§ 11. Behandlung des Vermögens bei Auflösung der Bauvereinigung	836
§ 12. Aufsichtsrat .....	836
Vor § 13. .....	837
§ 13. Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften .....	839
§ 14. Berechnung des Entgelts .....	857
§ 14a. Erhaltung .....	884
§ 14b. Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen ..	892
§ 14c. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten .....	894
§ 14d. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag .....	897
§ 14e. Vermietung von Wohnungseigentumsobjekten .....	908
§ 14f. .....	909
§ 15. Berechnung des Preises .....	909
§ 15a. Fixpreis .....	912
§ 15b. Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) .....	914
§ 15c. Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum .....	917
§ 15d. Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum .....	922
§ 15e. Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum .....	925
§ 15f. Vorkaufsrecht des Mieters .....	928
§ 16. Aufteilungsschlüssel .....	928
§ 17. Rückzahlung von Beiträgen .....	935
§ 17a. Umfinanzierung von Beiträgen .....	940
§ 17b. Umfinanzierung von Fremdmitteln .....	941
§ 18. Zwingende Vertragsbestimmungen .....	942
§ 19. Jährliche Abrechnungen .....	948
§ 19a. Jährliche Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum	951
§ 19b. Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung .....	952
§ 19c. Zwischenabrechnung bei nachträglichem Wohnungseigentumserwerb .....	953

§ 19 d. Jährliche Abrechnung gegenüber dem Wohnungseigentums-Mieter . . . . .	954
§ 20. Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen . . . . .	956
§ 20 a. Erwerb bestehender Baulichkeiten . . . . .	971
§ 21. Rechtsunwirksame Vereinbarungen . . . . .	972
§ 22. Verfahren . . . . .	975
§ 23. Rechnungslegung, Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und Verwaltung . . . . .	983
§ 24. Zuverlässigkeit der Verwaltung . . . . .	992
§ 25. Entschädigung und Reisegebühren der Funktionäre . . . . .	992
§ 26. Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten . . . . .	993
§ 27. Rechtswirkungen der Anerkennung . . . . .	994
§ 28. Überwachung und Durchführung der Prüfung . . . . .	994
§ 29. Aufsicht . . . . .	996
§ 30. <i>[Gebührenbefreiung]</i> . . . . .	997
§ 31. Antrag auf Anerkennung . . . . .	998
§ 32. Örtliche Zuständigkeit . . . . .	998
§ 33. Entscheidung . . . . .	998
§ 34. Anerkennung der Gemeinnützigkeit . . . . .	999
§ 35. Entziehung der Anerkennung . . . . .	999
§ 36. Rechtswirkung der Entziehung . . . . .	1000
§ 36 a. Verwendung des Steueraufkommens . . . . .	1001
§ 37. Firma und Firmenbuch . . . . .	1001
§ 38. Strafbestimmungen . . . . .	1002
§ 39. Übergangsbestimmungen . . . . .	1002
§ 40. Aufhebung geltender Vorschriften . . . . .	1013
Artikel II und III . . . . .	1014
Artikel IV Inkrafttreten und Vollziehung . . . . .	1014

## VI. ABGB

§ 864 a. . . . .	1019
§ 879. . . . .	1019

### Fünfundzwanzigstes Hauptstück: Von Bestand-, Erbpacht- und Erbzinsverträgen

§ 1090. Bestandvertrag . . . . .	1020
§ 1091. I. Miet- und Pachtvertrag . . . . .	1020
§ 1092. Erfordernisse . . . . .	1021
§ 1093. . . . .	1021
§ 1094. Wirkung . . . . .	1021
§ 1095. . . . .	1022

## **Inhaltsübersicht**

---

§ 1096. Wechselseitige Rechte: 1. In Hinsicht auf Überlassung, Erhaltung, Benützung; . . . . .	1022
§ 1097. . . . .	1037
§ 1098. . . . .	1037
§ 1099. 2. Lasten; . . . . .	1038
§ 1100. 3. Zins . . . . .	1038
§ 1101. . . . .	1038
§ 1102. . . . .	1043
§ 1103. Zins in Früchten . . . . .	1043
§ 1104. Fälle und Bedingungen einer Erlassung des Zinses . . . . .	1043
§ 1105. . . . .	1044
§ 1106. . . . .	1044
§ 1107. . . . .	1044
§ 1108. . . . .	1045
§ 1109. 4. Zurückstellung; . . . . .	1045
§ 1110. . . . .	1048
§ 1111. . . . .	1048
§ 1112. 5. Auflösung des Bestandvertrages: a) durch Untergang der Sache; . . . . .	1050
§ 1113. b) Verlauf der Zeit; . . . . .	1050
§ 1114. Wenn keine Erneuerung geschieht; . . . . .	1051
§ 1115. . . . .	1051
§ 1116. c) Aufkündigung; . . . . .	1052
§ 1116 a. . . . .	1052
§ 1117. . . . .	1052
§ 1118. . . . .	1053
§ 1119. . . . .	1053
§ 1120. d) Veräußerung der Sache . . . . .	1053
§ 1121. . . . .	1054

## **VII. Sonstige bestandrechtliche Vorschriften**

A. Kleingartengesetz . . . . .	1055
B. Landpachtgesetz . . . . .	1072
C. Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 (Art X) . . . . .	1085
D. Sportstättenschutzgesetz . . . . .	1086

## **VIII. Zivilprozessordnung**

3. Abschnitt: Verfahren bei Streitigkeiten aus dem Bestandvertrage . . . . .	1091
Sachregister . . . . .	1099

**Der II. Band enthält:**

- IX. Wohnungseigentumsgesetz**
- X. Heizkostenabrechnungsgesetz**
- XI. Bauträgervertragsgesetz**
- XII. Maklerrecht**