

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Vorwort zur 1. Auflage	VIII
Abkürzungsverzeichnis	XVII

I. Mietzinsminderung – Überblick

A. Bedungener Gebrauch	1
1. Allgemeines	1
2. Wohnung	2
3. Geschäftsraum	4
a) Brauchbarkeit/Anforderung an Geschäftslokale	4
4. Allgemeine Teile	5
5. Bestandvertragliche Nebenpflichten	6
 B. Übergabeprotokoll – Inventarliste und Manual Wohnen	 8
1. Übergabemodalitäten	8
2. Manual Wohnen	9
3. Inventarliste/Objektbeschreibung	12
4. Wartungs- /Pflegepflichten des Bestandnehmers	13
a) Armaturen	13
b) Reinigung	13
c) Balkon/Terrasse	14
d) Bodenbeläge	14
e) Fenster	14
f) Fensterbeschläge	15
g) Vorrichtungen/Beschädigungen	15
h) Haushaltsgeräte	15
i) Reinigung	16
j) Filtertausch	16
k) Heizung	16
l) Therme	16
m) Keller, Waschküche, Trockenraum und Dachboden	16
n) Küche	17
o) Lüftung/Heizverhalten	17
p) Veränderungen des Mietgegenstandes	17
q) Versicherung	17
5. Umfang des Benützungsrechtes	18

C. Eingriff in das Benützungsrecht	19
1. Normzweck der angemessenen Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG	20
2. Anspruchsvoraussetzungen – Checkliste	20
3. Verfahrensrechtliche Besonderheiten	24
D. Mietzinsminderungsanspruch	25
1. Allgemeines	25
2. Störungen iSd § 364 Abs 2 ABGB	28
a) Unterlassungsanspruch	30
b) Immissionsbegriff	30
c) Parameter für die Zulässigkeit mittelbarer Einwirkungen	31
d) Analoge Anwendung im Rahmen des § 1096 ABGB	32
e) Gebrauchseinschränkungen durch Immissionen	33
(1) Baulärm	33
(2) Errichtung Gebäudekomplexe	33
(3) Gleisverlegungsarbeiten	34
(4) Große Bauvorhaben	34
(5) Bauarbeiten im geschlossenen Siedlungsgebiet	35
(6) Entzug der Aussicht	35
(7) Die sukzessive Veränderung der örtlichen Verhältnisse – Lage	36
f) Allgemeines Lebensrisiko	37
3. Störungen iSd § 339 ABGB	38
a) Legitimation des Mieters	39
b) Legitimation des Vermieters	39
(1) Besitzstörungshandlung des Mieters gegen den Vermieter	39
(2) Keine Besitzstörungshandlung des Mieters gegen den Vermieter	42
(3) Besitzstörungshandlungen des Vermieters gegen den Mieter	45
(4) Keine Besitzstörungshandlung des Vermieters gegen den Mieter	48
4. Rechtsmängel	49
a) Energieausweis	50
b) Barrierefreiheit	50
5. Widmungswidrige Verwendung	51
6. Unbekannter Mangel	52
E. Durchsetzung der Mietzinsminderungsansprüche	53
1. Geltendmachung	53
2. Dauer	53
3. Ausmaß der Zinsminderung	56
4. Aufklärungsobliegenheit	57
5. Beweislast	58
6. Mitverschulden	60
F. Entfall/Verlust des Mietzinsminderungsanspruches	62
1. Entfall Mietzinsminderungsrecht	62
2. Vorbehaltlose Zahlung – konkludenter Verzicht	62

3. Verpflichtung zur Behebung	63
4. Kenntnis des Mangels	63
5. Verhinderung der Behebung	64
6. Selbstbehebung	65
G. Das grobe Verschulden bei der Mietzins-Räumungsklage	66
1. Mietzins-Räumungsklage	66
a) Qualifizierter Mietzinsrückstand	66
b) Mahnung	66
c) Klage ersetzt Mahnung	66
d) Konkrete Forderung	67
e) Anwendungsbereich MRG	67
2. Mangelndes Verschulden des Mieters	68
3. Beschlussfassung nach § 33 MRG	68
4. Bestandteile des geschuldeten Betrages	69
5. Beweislast	70
6. Einwendungen des Mieters	71
a) Personenbezogene Einwendungen	71
(1) Einkommenssituation	71
(2) Insolvenzverfahren	72
(3) Wiederholte Mietzinsrückstände	72
(4) Rechthaberei	73
(5) Rechtsberatung	73
b) Objektbezogene Einwendungen	74
(1) Mietzinsminderung vor Mietzins-Räumungsklage	74
(2) Nachträglicher Einwand – Mietzinsminderungsanspruch im Verfahren	74
(3) Kaution	75
c) Prozessuale Einwendungen	75
(1) Aufrechnung	75
(2) Antragstellung nach § 37 MRG	76
(3) Nachzahlung – Rechtzeitigkeit	77
(4) Streitanhängigkeit	77
d) Kosten	77
7. Grobes Verschulden im Spiegel der Rsp	77
8. Kein grobes Verschulden	80
H. Präventiver gerichtlicher Erlag	82
1. Präventiver gerichtlicher Erlag bei Mietzinsminderungsansprüchen	82
2. Argumente für eine präventive Hinterlegung im zweipersonalen Verhältnis	83
3. Ausschluss des Erlages	84
I. Parameter der Mietzinsminderung	85
1. Ausgangslage	85

2. Interessenlage	86
a) Mieter	86
b) Vermieter	86
3. Objektivierungsparameter	87
a) Parteiwille-Verkehrssitte	87
b) Mittlere Brauchbarkeit	87
c) Vertragszweck	88
d) Größe	88
e) Alter	89
f) Nutzungsart	89
g) Berücksichtigung des erzielten Vorteils	89
h) Umsatzabhängige Mietzinsreduktion	89
i) Kategoriemerkmale	90
4. Subjektive Maßstäbe	98
a) Subjektive Komponente	98
b) Luxusimmobilie	98
5. Allgemeines Lebensrisiko	99
6. Berechnungsmodelle	100
a) Hamburger Tabelle	100
b) Bewertung nach Kamphausen	101
7. Relative Berechnungsmethode	103
8. Mietzinsminderungsausmittlung gem. § 273 ZPO	103
9. Mietzinsminderungsausmittlung durch SV-Gutachten	106
10. Grundsätze der Rechtsprechung	107

II. Wiener Mietzinsminderungsspiegel

A. Wohnräumlichkeiten	111
B. Geschäftsräumlichkeiten	160

III. Musterbriefe

1. Erklärung eines Vorbehalts einer Mietzinsminderung wegen Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes bei Übergabe	189
2. Mängelanzeige mit Aufforderung zur Beseitigung	190
3. Ankündigung einer Besichtigung und gerichtlicher Maßnahmen bei Nichtgewährung	192
4. Erneute Ankündigung einer Besichtigung und gerichtlicher Maßnahmen bei Nichtgewähr	193
5. Ankündigung der Erhaltungsmaßnahme und Aufforderung zur Mitwirkung	194
6. Erneute Ankündigung der Erhaltungsmaßnahme und gerichtlicher Maßnahmen bei Nichtgewährung	195

7. Mängelanzeige und Ablehnung von Instandhaltungsmaßnahmen	196
8. Zurückweisung der Mietzinsminderung aufgrund Unerheblichkeit des Mangels	197
9. Zurückweisung der Mietzinsminderung des Mieters durch den Vermieter, weil der Mangel/Schaden vom Mieter selbst verschuldet wurde	198
10. Zurückweisung der Mietzinsminderung, weil der Mangel/Schaden durch falsches Wohnverhalten des Mieters entstanden ist	199
11. Zurückweisung der Mängelanzeige wegen Vereitelung der Mängelbeseitigung	201
12. Zurückweisung der Mietzinsminderung durch den Vermieter, weil der Mieter seit Vertragsabschluss Kenntnis vom Mangel hatte	203

Mängelverzeichnis

A. Wohnräumlichkeiten	205
B. Geschäftsräumlichkeiten	212
Stichwortverzeichnis	217