

# INHALT

|  |    |
|--|----|
| Vorwort .....  | 9  |
| <b>I. Grundlagen des Mietrechts</b> .....  | 11 |
| A. Allgemeines .....   | 11 |
| B. Der Mietvertrag .....   | 12 |
| C. Vertragsfreiheit im Mietrecht .....   | 13 |
| D. Formfreiheit des Mietvertrags .....   | 15 |
| E. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen .....                                     | 15 |
| <b>II. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes</b> .....                                    | 23 |
| A. Allgemeines .....   | 23 |
| B. Mietrecht und Politik .....   | 24 |
| C. Grundlegender Anwendungsbereich .....   | 25 |
| D. Unterscheidung in Voll- und Teilanwendungsbereich .....                               | 28 |
| E. Ausnahmetatbestände .....   | 30 |
| F. Prüfschema für die Anwendung des MRG .....  | 38 |
| <b>III. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag</b> .....                               | 39 |
| A. Haupt- und Untermiete .....   | 39 |
| B. Erhaltung des Mietgegenstands .....   | 41 |
| C. Gebrauchsrecht des Mieters .....  | 60 |
| D. Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht bei Gebrauchsbeeinträchtigungen ..... | 63 |
| E. Investitionsersatzansprüche des Mieters .....   | 69 |
| F. Veränderungen des Mietgegenstandes .....  | 71 |
| G. Verbote und Vereinbarungen (§ 27 MRG) .....   | 77 |
| <b>IV. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite</b> .....                                      | 81 |
| A. Fälle des Vermieterwechsels .....   | 81 |
| B. Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG (Vollausnahme) .....                         | 82 |
| C. Sonderregelung bei Anwendbarkeit des MRG (§ 2 Abs 1 MRG) .....                        | 86 |
| <b>V. Rechtsnachfolge auf Mieterseite</b> .....  | 87 |
| A. Fälle des Mieterwechsels .....  | 87 |
| B. Mietrecht im Todesfall .....  | 88 |
| C. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) .....   | 90 |
| D. Vertraglich eingeräumte Weitergaberechte .....  | 91 |
| E. Präsentationsrechte .....   | 93 |

|   |            |
|---|------------|
| F. Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG) .....        | 93         |
| G. Einvernehmerlicher Mieterwechsel durch Vereinbarung .....                                  | 101        |
| H. Übertragung von Mietrechten nach dem Ehegesetz .....                                       | 101        |
| <b>VI. Mietzinsrecht .....</b>  | <b>103</b> |
| A. Anwendungsbereich, freier Mietzins .....   | 103        |
| B. Arten der Beschränkung der Mietzinshöhe .....  | 104        |
| C. Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) .....   | 106        |
| D. Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG) .....   | 110        |
| E. Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG) .....  | 122        |
| F. Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....   | 122        |
| G. Untermietzins (§ 26 MRG) .....   | 123        |
| H. Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung<br>(§ 16 Abs 8 und 9 MRG) ..... | 124        |
| I. Wertsicherungsvereinbarungen .....   | 130        |
| J. Mietzinsanhebungsrechte .....  | 130        |
| K. Kutionen .....   | 132        |
| L. Gesetzliches Bestandgeberpfandrecht .....  | 134        |
| <b>VII. Betriebskosten .....</b>  | <b>135</b> |
| <b>VIII. Befristung von Mietverträgen .....</b>   | <b>143</b> |
| A. Schriftform und bestimmter Endtermin .....   | 144        |
| B. Mindestbefristung bei Wohnungen .....  | 145        |
| C. Vorzeitiges Kündigungsrecht bei Wohnungsmieten .....                                       | 146        |
| D. Keine Mindestbefristung bei Geschäftsräumlichkeiten .....                                  | 146        |
| E. Stillschweigende Verlängerung .....  | 147        |
| F. Zulässigkeit von Kettenmietverträgen .....   | 147        |
| <b>IX. Beendigung des Mietvertrages .....</b>   | <b>149</b> |
| A. Allgemeines .....  | 149        |
| B. Übersicht einseitige Beendigung des Mietvertrags .....                                     | 153        |
| C. Aufkündigung (ordentliche Kündigung) .....   | 154        |
| D. Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter<br>(§ 1118 ABGB) .....                      | 178        |
| E. Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) .....                            | 181        |
| F. Aufhebung einer berechtigten Beendigung wegen Mietzinsrückstands<br>(§ 33 Abs 2 MRG) ..... | 182        |
| G. Durchsetzung von wirksamen Befristungen .....  | 184        |
| H. Einvernehmerliche Beendigung, Räumungsvergleich .....                                      | 186        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>X. Verfahrensrechtliche Besonderheiten;<br/>mietrechtliches Außerstreitverfahren</b> ..... | 189 |
| A. Allgemeines .....  | 189 |
| B. Angelegenheiten des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens .....                            | 189 |
| C. Verfahrensrechtliche Besonderheiten .....  | 190 |
| <b>XI. Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz</b> .....                                  | 193 |
| A. Anwendbarkeit des KSchG .....  | 194 |
| B. Wesentliche Inhalte der bisherigen Klauselentscheidungen .....                             | 195 |
| <b>XII. Grundlagen der Räumungsexekution</b> .....  | 201 |
| Anhang 1: Übersicht der Richtwerte seit 1.4.2004 .....  | 213 |
| Anhang 2: Liste der Schlichtungsstellen (zum 31.12.2016) .....                                | 214 |
| Anhang 3: Mietrechtsgesetz – MRG .....  | 217 |
| Anhang 4: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB .....                                    | 256 |
| Anhang 5: Zivilprozessordnung – ZPO .....   | 260 |
| Stichwortverzeichnis.....   | 263 |