

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
A. Themenaufriß und Gang der Arbeit.	1
B. Der „Mietkauf“ in Gestalt eines Mietvertrags mit Kaufoption.	3
I. Vorweg: Definition und Rechtsnatur des Mietkaufs.	3
1. Mietkauf in der Gesetzgebung	3
2. Mietkauf in Lehre und Praxis	4
3. Mietkauf in der Rechtsprechung	8
a) Leitentscheidung: OGH 2 Ob 188/11b	8
b) Rechtssätze zum Mietkauf	9
c) Weitere hervorhebenswerte Mietkauf-Entscheidungen. .	10
d) Zusammenfassung der Rechtsprechung	13
4. Eigene Stellungnahme	13
II. Vertragsobjekt und -parteien	17
III. Vertragsschluss	18
1. Mindestinhalt	18
2. Formfreiheit	20
3. Verbücherung	20
a) Verbücherung des Mietvertrags	20
b) Verbücherung der Kaufoption	21
c) Ergebnis: Verbücherung des Mietkaufvertrags.	22
IV. Vertragsinhalt	23
1. Allgemeines	23
2. Vertragsdauer	24
a) Möglichkeit der Befristung	24
b) Befristete Verträge (kraft Konkludenz)	25
c) Unbefristete Verträge	27
d) Exkurs: Zulässigkeit des einseitigen Kündigungs- verzichts	29
3. Leistungspflichten	31
a) Mietvertragliche Pflichten	31
b) Optionsrechtliche Pflichten	32
	IX

c) Kaufrechtliche Pflichten	44
d) Ergebnis: mietkaufrechtliche Leistungspflichten	44
V. Leistungstörungen (und laesio enormis)	45
1. Allgemeines zur Gefahrtragung	45
2. Verzug	45
3. Gewährleistung	46
4. Untergang des Objekts	48
a) Vorweg: Problemstellung	48
b) Weiterbestehen oder Untergang des Mietverhältnisses ..	49
c) Schicksal des Optionsverhältnisses	53
5. Laesio enormis	62
a) Vorweg: Anwendung der laesio enormis auf den Mietkaufvertrag	62
b) Allgemeines	64
c) Anknüpfungszeitpunkt für den Wertvergleich	65
d) Anknüpfungszeitpunkt für den Verjährungsbeginn	69
VI. Folgen der Optionsausübung: Übergang vom Miet- zum Kaufvertrag	73
1. Optionsausübung und Schicksal des Mietvertrags	73
2. Optionsausübung und Transition von Miete zu Kauf	78
3. Optionsausübung und Schicksal bereits entstandener Rechte	79
4. Optionsausübung und Eigentumsübergang	80
VII. Kaufpreis	81
1. Zusammensetzung des Kaufpreises im Allgemeinen	81
2. Höhe der Mietratenanrechnung im Speziellen	83
C. Der „Mietkauf“ in Gestalt eines Immobilienfinanzierungs- leasingvertrags	87
I. Allgemeines zum (Finanzierungs-)Leasing	87
1. Mietkauf und Finanzierungsleasing	87
2. Genese des Leasings	91
3. Exkurs: Betriebswirtschaftliche Aspekte des Leasings	93
II. Vertragsobjekt	96
1. Allgemeines	96
2. Unterscheidung anhand der (Un-)Beweglichkeit des Objekts	97
a) Immobilienleasing	97
b) Mobilienleasing	100
3. Sonderfall: Spezialleasing	101
III. Vertragsparteien	102
1. Parteienbezeichnung	102
a) Leasinggeber	102
b) Leasingnehmer	103

2. Zwei- oder mehrpersonales Leasing.	105
a) Rechtsfolgen der personellen Unterscheidung.	105
b) Mittelbares Leasing (mehrpersonal)	107
c) Unmittelbares Leasing (zweipersonal)	108
d) Sonderfall: Sale-and-lease-back	111
IV. Vertragsschluss	112
1. Formelle Abschlusskriterien.	112
2. Vertragsanbahnung und Vertragsschluss	113
3. Verbücherung	115
a) Verbücherung des Leasingvertrags	115
b) Verbücherung der Kaufoption	116
V. Vertragsinhalt	117
1. Allgemeines zum Finanzierungsleasing	117
a) Überblick	117
b) Abgrenzung zum operativen Leasing	120
2. Vertragsphase 1: Objekterrichtung beziehungsweise -akquirierung („Vorstadium“)	124
3. Vertragsphase 2: Gebrauchsüberlassung („Grundvertragszeit“)	126
a) Dauer der Gebrauchsüberlassungsphase.	126
b) Pflichten des Leasinggebers	131
c) Pflichten des Leasingnehmers	167
d) Exkurs: Wirtschaftliche Zurechnung des Leasingobjekts	191
4. Vertragsphase 3: Vertragsende und darüber hinaus	197
a) Kaufoption des Leasingnehmers	197
b) Andienungsrecht	199
c) Verlängerung(soption)	199
d) Rückgabepflicht mangels Erwerbs (oder Verlängerung) ..	200
5. „Kaufpreis“: Leasingraten zuzüglich Zusatzzahlungen	202
a) Allgemeine Leasingratenkalkulation	202
b) Teilamortisationsleasing (Restwertleasing)	204
c) Exkurs: Vollamortisationsleasing	213
VI. Rechtsnatur	214
1. Notwendigkeit der Rechtsnaturfindung	214
2. Kritische Würdigung der bisherigen Zuweisungsversuche ..	216
a) Grober Überblick über die Zuordnungsversuche	216
b) Rechtsprechung (OGH)	217
c) Lehre (und Gesetzgebung)	223
3. Eigene Zuordnung	261
a) Vertragsspezifischer Ausgangspunkt für die Zuordnung	261
b) Gemischter Vertrag oder Vertrag sui generis	265
c) Konklusion: Typenverschmelzungsvertrag	273

VII. Anwendbarkeit gesetzlicher Bestimmungen	273
1. Allgemein	273
2. Sondergesetze	275
a) MRG	275
b) Verbraucherschutznormen und weitere Sondergesetze	279
D. Der „Mietkauf“ in Gestalt der nachträglichen Übertragung gemäß den §§ 15b–15h WGG	281
I. Allgemeines	281
1. Überblick über das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht	281
2. Begriffliche Prämissen	283
a) Gleichsetzung von „sonstiger Nutzung“ mit Miete	283
b) Zum Begriff der „Baulichkeit“	287
3. Genese der Wohnungsgemeinnützigkeit	293
a) Geschichte der Wohnungsgemeinnützigkeit im Allgemeinen	293
b) Das Rechtsinstitut der nachträglichen Übertragung im Speziellen	295
c) Die WGG-Novelle 2019	296
4. Anwendungsbereich des WGG und des MRG (sowie des WEG)	300
a) Anwendung des MRG (§ 1 MRG iVm § 20 WGG)	300
b) Anwendung des WGG (§ 20 Abs 1 WGG)	301
c) Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Verordnungen	311
d) Anwendung des WEG	312
II. Vertragsparteien	313
1. Vermieter	313
a) Grundlegendes zu GBV	313
b) Weiterführendes zu GBV	315
2. Mieter	320
III. Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung	321
1. Vorweg: Anwendbarkeit der §§ 15b ff WGG nicht bloß bei erst zu begründendem Wohnungseigentum	321
2. Rechtslage für Alt- und Neuverträge	326
a) Alt- und Neuverträge: § 15b WGG als Fundament für die nachträgliche Übertragung	326
b) Neuverträge: § 15f iVm § 8 Abs 4 f WGG neu als zusätzliche Voraussetzung (Staatsangehörigkeit)	334
3. Alte Rechtslage bis zur Novelle 2019 (bis 31. Juli 2019) ...	337
a) Gesetzestext: § 15b WGG aF	337
b) Stellungnahme zu den Änderungen der §§ 15b und 15f WGG durch die Novelle 2019	337

IV. Die verschiedenen Ansprüche auf nachträgliche Übertragung. .	338
1. Grundlegendes	338
a) Überblick über das Folgende	338
b) Terminologische Überlegungen zu den verschiedenen Ansprüchen	339
2. Anspruch kraft Gesetzes	343
a) Rechtslage für Altverträge (Vertragsschluss bis 31. Juli 2019)	343
b) Rechtslage für Neuverträge (Vertragsschluss ab 1. August 2019)	357
3. Anspruch kraft „freiwilligen“ Anbots der GBV	362
a) Nachträgliche Anbotslegung während des Mietverhältnisses	362
b) Ursprüngliche Anbotslegung im Mietvertrag als Sonderfall	369
V. Annahme des Anbots der GBV durch den Mieter	371
1. Voraussetzungen einer gültigen Annahme	371
a) Gesetzestext: § 15e Abs 3 und 3a WGG	371
b) Frist(verlängerung); Zugang; Form	372
2. Rechtsfolgen der Annahme	373
a) Vom Mieter zum Käufer	373
b) Vorkaufsrecht der GBV und Differenzbetrag bei Weiterveräußerung (§ 15g WGG)	376
c) Weitergeltung des MRG	389
3. Rechtsfolgen der Nichtannahme: Vorkaufsrecht des Mieters bei Altverträgen (§ 15f WGG aF)	390
a) Rechtslage für Altverträge (Vertragsschluss bis 31. Juli 2019)	390
b) Rechtslage für Neuverträge (Vertragsschluss ab 1. August 2019)	394
VI. Kaufpreis	394
1. Gesetzestext	394
a) § 15d Abs 1 WGG	394
b) § 23 Abs 1, 4b und 4c sowie § 15a WGG	394
2. Vorweg: Kein Anspruch des Mieters auf Einhaltung der Preisberechnungsvorschriften	396
3. Allgemeines zum Kaufpreis: § 15d WGG als Ausgangsnorm	397
4. Bei der Preisberechnung jedenfalls heranzuziehende Grundsätze	398
a) Zu den Grundsätzen des § 23 Abs 4c WGG	398
b) Sonstige dem Kaufpreis etwaig gutzuschreibende Beträge	409
c) Nichtanrechnung der geleisteten Mietzinszahlungen . . .	424

5. Die zwei Fixpreisberechnungsmodelle des § 23 Abs 4c WGG.....	425
a) Variante 1: Fixpreis ausgehend vom Substanzwert, unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert (§ 23 Abs 4c Var 1 WGG).....	425
b) Variante 2: Fixpreis ausgehend von § 15a WGG (§ 23 Abs 4c Var 2 iVm § 23 Abs 4b und § 15a WGG)...	438
6. Einwendungen gegen die Höhe des Kaufpreises	444
a) Gesetzestext: § 15d Abs 2 und 3 sowie § 18 Abs 3a und 3b WGG.....	444
b) Allgemeines	445
c) Frist für die Antragstellung	446
d) Gerichtliches Überprüfungsverfahren (materiell-rechtlich).....	449
e) Gerichtliches Überprüfungsverfahren (verfahrensrechtlich).....	454
E. Komparatives Resümee	459
Literaturverzeichnis.....	467
Stichwortverzeichnis.....	499