

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XIX
I. Einleitung	1
II. Grundsätzliches	3
III. Das Mietrecht des ABGB	7
A. Abgrenzung und Zustandekommen des Mietvertrags	7
1. Charakteristika des Bestandvertrags	8
2. Abgrenzungen zu anderen Vertragstypen	10
a) Familienrechtliche Wohnverhältnisse (Überlassung von Wohnraum im Familienkreis)	10
b) Genossenschaftliche Nutzungsverträge	10
c) Franchisevertrag	10
d) Garagen-Kurzparkvertrag	11
e) Verwahrungsvertrag bzw unternehmensrechtliches Lagergeschäft	11
f) Gastaufnahmevertrag, Beherbergungsvertrag	11
g) Time-Sharing von Ferienwohnungen	11
h) Leasingvertrag	11
i) Dienst- oder Naturalwohnungen	12
j) Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB)	12
k) Abbauverträge (zB Schottergewinnung und Ähnliches)	13
l) Mobilfunkvertrag	13
3. Abgrenzung zwischen Miete und Pacht	13
B. Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter – das Mietverhältnis in seinem aufrechten Bestand	15
1. Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht	17
2. Zinszahlungspflicht des Mieters	22
3. Mietzinsminderung bzw -befreiung	23
4. Untervermietung, Weitergabe	25
5. Rechtsposition des Mieters gegenüber Dritten	26
6. Aufwandersatz	27
7. Das Untermietverhältnis	28

C. Die Beendigung des Mietverhältnisses	29
1. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrags	31
2. Auflösung eines befristeten Mietvertrags	33
3. Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrags	35
4. Einseitige sofortige Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund	35
a) Allgemeines	35
b) Auflösung durch den Mieter	36
c) Auflösung durch den Vermieter	37
aa) Erheblich nachteiliger Gebrauch	37
bb) Qualifizierter Zinsrückstand	37
cc) Neuaufführung des Gebäudes	38
dd) § 1118 ABGB und das MRG; vertragliche Vereinbarungen	38
d) Aufhebungserklärung	38
5. Kündigungen aus besonderem Anlass	39
6. Untergang der Mietsache	39
7. Tod einer Vertragspartei (§ 1116a ABGB)	40
8. Veräußerung der Bestandsache (§ 1120 ABGB) und Zwangsversteigerung derselben (§ 1121 ABGB)	41
9. Rückstellung des Bestandgegenstandes (§§ 1109 bis 1111 ABGB)	42
IV. Das Mietrechtsgesetz	45
A. Allgemeines	45
B. Andere ins Mietrecht hereinwirkende Sondergesetze	47
C. Literatur und Judikatur	49
D. Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	50
1. Vorbemerkung	52
2. Grundlegender Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 1 MRG)	53
3. Vollständige Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 2 MRG)	54
a) Bestimmte Unternehmen, Heime (Z 1)	54
b) Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (Z 1a)	55
c) Dienstwohnungen (Z 2)	55
d) Halbjahresmietverträge (Z 3)	56
e) Freizeit- und Ferienwohnungen (Z 4)	56
f) Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser (Z 5)	56
4. Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 1 Abs 3 MRG)	57
5. Die Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz; der „Teilanwendungsbereich“ (§ 1 Abs 4 MRG)	58
a) Mietgegenstände in nicht geförderten „Neubauten“ (Z 1) ...	59

b) Dachbodenausbauten und Aufbauten (Z 2)	60
c) Zubauten (Z 2a)	60
d) Mietgegenstände im Wohnungseigentum außerhalb von „Althäusern“ (Z 3)	61
6. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	61
7. Abschließender Hinweis zum Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	62
E. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete; Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 MRG)	62
1. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete	63
2. Verständigungspflicht des Untervermieters	65
3. Anerkennung des „Scheinuntermieters“ als Hauptmieter	65
4. Bindung des Rechtsnachfolgers auf Vermieterseite	66
F. Rechte und Pflichten der Vertragspartner in Bezug auf den Mietgegenstand (§§ 3 bis 11 MRG)	67
1. Erhaltungspflicht (§§ 3 und 6 MRG)	78
2. Nützliche Verbesserung (§ 4 MRG)	85
3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters (§ 7 MRG)	87
4. Benützungsrecht und Duldungspflicht des Mieters (§ 8 MRG)	88
a) Benützungsrecht des Mieters und damit zusammenhängende Pflichten	88
b) Duldungspflichten des Mieters	88
5. Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter (§ 9 MRG)	90
6. Ersatzanspruch des Wohnungsmieters für Investitionen (§ 10 MRG)	93
7. Wirksamkeit von Untermietverboten (§ 11 MRG)	98
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)	99
1. Mietrecht im Todesfall (§ 14 Abs 1 MRG)	105
2. Sonderrechtsnachfolge bei Tod des Hauptmieters einer Wohnung (§ 14 Abs 2 und 3 und § 46 MRG)	105
3. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	108
4. Sonderrechtsnachfolge bei Unternehmensveräußerung; Mietzinsanhebung bei Veräußerung und Verpachtung des Unternehmens und bei „Machtwechsel“ (§ 12a MRG)	110
a) Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG)	110
b) Mietzinsanhebung bei Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 2 MRG)	111
c) Mietzinsanhebung bei Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) ...	113

d) Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 und 6 MRG)	115
e) Übergangsrecht	116
H. Der Mietzins	116
1. Allgemeines	130
a) Geltung des Mietzinsrechts des MRG; Grundsätzliches zum Mietzins	130
b) Bestandteile des Mietzinses	130
c) Aufgliederung eines Pauschalmietzinses	131
d) Fälligkeit des Mietzinses	132
2. Ausstattungskategorien (§ 15a MRG)	132
a) Grundsätzliches	132
b) Die Ausstattungskategorien	134
c) Kategorieausgleich	135
d) Kategoriebeträge	135
e) Nachträgliche Herabstufung der Wohnung im Kategoriesystem	135
3. Die verschiedenen Zinsbegrenzungssysteme und ihr Anwendungsbereich	137
4. Der angemessene Hauptmietzins (Angemessenheitsschranke, § 16 Abs 1 MRG)	140
a) Geltungsbereich der Angemessenheitsschranke	140
b) Höhe des angemessenen Mietzinses	141
c) Rügeobliegenheit des Geschäftsraummieters	142
5. Der Richtwertmietzins (die Zinsbegrenzung durch das Richtwertsystem, § 16 Abs 2 bis 4 MRG und Richtwertgesetz) ..	143
a) Grundsätzliches	143
b) Der Richtwert	143
c) Die mietrechtliche Normwohnung	144
d) Zuschläge und Abstriche	145
e) Die einzelnen Vergleichskriterien des § 16 Abs 2 MRG	145
aa) Die Vergleichskriterien aus dem Wohnungseigentums- gesetz	145
bb) Die Ausstattung mit nicht dem typischen Althaus- bestand entsprechenden Gebäudeteilen	147
cc) Kein berücksichtigungswürdiges Kriterium mehr: die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung	147
dd) Die Lagekomponente	147
ee) Der Erhaltungszustand des Hauses	150
ff) Die Kategorie-Abstriche	151
f) Abschließende Bewertung des Richtwertsystems	151
6. Der Kategorie-D-Zins (§ 16 Abs 5 und 6 MRG)	152
7. Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	153

8. Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 MRG)	154
9. Wertsicherung des Hauptmietzinses (§ 16 Abs 9 MRG)	156
10. Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Überschreitung gesetzlicher Mietzinsschranken („Sanierungsvereinbarungen“, § 16 Abs 10 und 11 MRG)	157
11. Beachtlichkeit von Mietzinsbestimmungen in förderungsrechtlichen Vorschriften	158
12. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln (§ 16a MRG)	159
13. Die gerichtliche Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18 ff MRG)	159
14. Die Anhebung sehr niedriger Hauptmietzinse auf gesetzlich festgelegte Beträge („umgewandelter“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, § 45 MRG)	161
15. Exkurs: Die Kautions (§ 16b MRG)	162
16. Aufteilungsschlüssel; Nutzfläche (§ 17 MRG)	164
a) Die Nutzfläche	164
b) Aufteilungsschlüssel	165
17. Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG)	166
18. Die Bewirtschaftungskosten	167
a) Die Betriebskosten (§ 21 MRG)	167
b) Öffentliche Abgaben	168
c) Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG)	168
d) Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungskosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG)	169
19. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen (§ 25 MRG)	170
20. Der Untermietzins (§ 26 MRG)	170
I. Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 27 MRG)	172
1. Grundsätzliches	174
2. Die verbotenen Vereinbarungen im Einzelnen	174
3. Ausnahmen vom Verbot	175
4. Rückforderungsanspruch	176
5. Sonstige Sanktionen	176
J. Die Beendigung des Mietverhältnisses	177
1. Grundsätzliches	178
2. Die Befristung des Mietvertrags (§ 29 Abs 1 Z 3, 3a und Abs 2 bis 4 MRG)	179
a) Grundsätzliches	179
b) Die Voraussetzungen für eine wirksame Befristung	180
c) Unwirksame Befristung	182
d) Stillschweigende Erneuerung des Mietvertrags	183

e) Vorzeitige Auflösungsmöglichkeit des Wohnungsmieters (§ 29 Abs 2 MRG)	184
f) Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	185
K. Die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags (§ 30 MRG)	186
1. Grundsätzliches	193
2. Die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG	195
a) Qualifizierter Mietzinsrückstand (Z 1)	195
b) Erheblich nachteiliger Gebrauch (Z 3 erster Fall)	195
c) Unleidliches Verhalten (Z 3 zweiter Fall)	195
d) Strafbare Handlung gegen den Vermieter oder Mitbewohner (Z 3 dritter Fall)	196
e) Weitergabe des Mietgegenstandes (Z 4)	196
f) Fehlen von Eintrittsberechtigten bei Tod des Wohnungs- mieters (Z 5)	197
g) Nicht regelmäßige Verwendung der Wohnung (Z 6)	198
h) Nichtverwendung oder nicht gleichwertige Verwendung der Geschäftsräumlichkeit (Z 7)	199
i) Eigenbedarf ohne Ersatzbeschaffung (Z 8)	199
j) Eigenbedarf mit Ersatzbeschaffung (Z 9 und § 32)	200
k) Kündigung eines Untermietverhältnisses (Z 12)	201
l) Vereinbarter Kündigungsgrund (Z 13)	201
m) Weitere Kündigungsgründe	202
3. Teilkündigung (§ 31 MRG)	202
4. Form der Kündigung, Kündigungsverfahren, Besonderheiten bei Kündigung wegen Mietzinsrückstandes	202
L. Das mietrechtliche Außerstreitverfahren (§§ 37 bis 41 MRG)	205
M. Exekution auf Mietzinse und Abtretung von Hauptmietzinsen	214
N. Übergangsrechtliche Regelungen	214
Stichwortverzeichnis	217