

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 Zwangsvorsteigerung 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 Unter Vermieters | 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. Benützungrecht und Duldungspflicht des Mieters (§ 8 MRG) | 88 |
| a) Benützungrecht 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 Untermietverböten (§ 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 Geschäftsräumlichkeiten (§§ 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 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| 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) Rügeobligieheit 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 Wohnungseigentumsgesetz | 145 |
| bb) Die Ausstattung mit nicht dem typischen Althausbestand 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 förderungs- rechtlichen 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 Bewirtschaftungs- kosten (§ 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 Wohnungsmieters (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 |