

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1. Der Rahmen	1
2. Verwandte Rechtsverhältnisse	4
2.1. Fluchtversuche aus dem MRG	4
2.2. Leihe (§§ 971 ABGB ff)	4
2.3. Prekarium (§ 974 ABGB)	5
2.4. Familiäres Wohnverhältnis	5
2.5. Obligatorisches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	7
2.6. Dingliches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB)	9
2.7. Der Wohnungsfruchtgenuss (§§ 509, 521 ABGB)	9
2.8. Immobilienleasing und Mietkauf	10
3. Der Bestandvertrag	11
3.1. Allgemeines	11
3.2. Die Abgrenzung von Miete und Pacht	11
3.3. Geschäftsraummiete – Unternehmenspacht	11
3.4. Bestandverträge im Einkaufszentrum	13
4. Der Anwendungsbereich des MRG	15
4.1. Raummiete	15
4.1.1. Mitgemietete Flächen (§ 1 Abs 1 MRG) und Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG)	16
4.1.2. Superädifikate	17
4.1.3. Neutrale Objekte	18
4.2. Vollaussnahmen (§ 1 Abs 2 MRG)	19
4.2.1. Allgemeines	19
4.2.2. Vermietung im Rahmen von Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerunternehmen (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)	19
4.2.3. Vermietung im Rahmen von „besonders eingerich- teten“ Heimen für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)	20
4.2.4. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (§ 1 Abs 2 Z 1a MRG)	20
4.2.5. Dienst-, Natural- und Werkswohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG)	21
Tanczos, Mietrecht kompakt ⁵ , Linde	VII

Inhaltsverzeichnis

4.2.6.	Halbjahresverträge (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG)	22
4.2.7.	Ferienwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG)	22
4.2.8.	Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäfts- räumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG)	22
4.3.	Der Teilanwendungsbereich des MRG	25
4.3.1.	Allgemeines	25
4.3.2.	Der frei finanzierte Neubau (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	25
4.3.3.	Dachboden, Aufbau und Zubau (§ 1 Abs 4 Z 2 u Z 2a MRG)	26
4.3.4.	Das Wohnungseigentumsobjekt (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)	27
4.3.5.	Der Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	27
5.	Haupt- und Untermiete	28
5.1.	Die Anwendbarkeit des MRG auf Untermietverträge	28
5.2.	Die gesetzliche Abgrenzung der Hauptmiete von der Unter- miete (§ 2 Abs 1 und 2 MRG)	28
5.2.1.	Mietverträge mit Miteigentümern	29
5.2.2.	Mietverträge mit dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungseigentumsbewerber	29
5.2.3.	Mietverträge mit dinglichen oder obligatorischen Fruchtnießern	30
5.2.4.	Mietverträge mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses	31
5.2.5.	Mietverträge mit Bauberechtigten im Sinne des Baurechtsgesetzes (BauRG)	31
5.2.6.	Mietverträge mit Eigentümern von Superädifikaten ...	32
5.2.7.	Mietverträge mit dem Leasingnehmer eines ganzen Hauses	32
5.3.	Anwendbarkeit des § 2 Abs 1 und Abs 2 MRG auch im Teilanwendungsbereich des MRG	32
5.4.	Die Vollstreckbarkeitserweiterung des § 568 ZPO	33
5.5.	Der Aufstieg des Scheinuntermieters zum Hauptmieter (§ 2 Abs 3 MRG)	34
5.5.1.	Die Scheinuntermiete	34
5.5.2.	Die Durchsetzung des Rechts auf Anerkennung als Hauptmieter	35

Inhaltsverzeichnis

6. Das Gebrauchsrecht	36
6.1. Erhaltung	36
6.1.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches	36
6.1.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	38
6.1.3. Mietzinsminderung	41
6.1.4. Durchsetzung der Erhaltungspflicht	44
6.2. Der Umfang des Gebrauchsrechts (§ 1098 ABGB, §§ 9, 11 MRG)	45
6.2.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches	45
6.2.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	46
6.3. Eingriffe des Vermieters in das Mietrecht (§ 1098 ABGB, § 8 MRG)	50
6.3.1. Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	50
6.3.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich (§ 8 Abs 2 und Abs 3 MRG)	50
7. Das Entgelt	52
7.1. Der Bestandzins	52
7.2. Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht (§ 1101 ABGB)	52
7.3. Mietzinsbeschränkungen im MRG	53
7.3.1. Gesetzlicher Mietzins?	53
7.3.2. Der angemessene Mietzins (§§ 16 Abs 1, 46c MRG)	56
7.3.3. Der Kategoriemietzins (§ 15a MRG)	57
7.3.4. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG)	58
7.4. Die Zusammensetzung des Mietzinses	62
7.4.1. Mietzinsbestandteile (§ 15 MRG)	62
7.4.2. Die Umsatzsteuer (§ 15 Abs 2 MRG)	62
7.4.3. Die Nutzfläche als Verteilungsschlüssel (§ 17 MRG)	62
7.4.4. Bewirtschaftungskosten	63
7.4.4.1. Allgemeines	63
7.4.4.2. Wasserversorgung	64
7.4.4.3. Verbrauchsermittlungskosten	64
7.4.4.4. Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung (§ 21 Abs 1 Z 2 MRG) ...	64
7.4.4.5. Hausbeleuchtung (§ 21 Abs 1 Z 3 MRG)	65
7.4.4.6. Versicherungskosten (§ 21 Abs 1 Z 4, Z 5 und Z 6 MRG)	65
7.4.4.7. Verwaltungsauslagen (§§ 21 Abs 1 Z 7, 22 MRG)	66
7.4.4.8. Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 23 MRG)	66
7.4.4.9. Öffentliche Abgaben (§ 21 Abs 2 MRG)	67
7.4.4.10. Anteil an besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG) ...	67
7.4.5. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung (§ 21 Abs 3 und Abs 4 MRG)	68

Inhaltsverzeichnis

7.4.6.	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters (§ 25 MRG)	69
7.4.7.	Der Untermietzins (§ 26 MRG)	70
7.4.8.	Rückforderung verbotener Leistungen (§ 27 MRG) ...	70
7.5.	Mietzinsanhebung gegen den Willen des Mieters	73
7.5.1.	Übergang zur marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens	73
7.5.2.	Vorübergehende Mietzinserhöhung zur Erhaltung des Gebäudes (§§ 18, 19 MRG)	80
7.5.3.	Eintritt nicht begünstigter Angehöriger (§ 46 MRG)	82
7.5.4.	Anhebung niedriger Altmietzinse (§ 45 MRG)	83
8.	Rechtsnachfolge	84
8.1.	Universalsukzession	84
8.2.	Sonderrechtsnachfolge (§ 14 Abs 2 und Abs 3 MRG)	84
8.3.	Vertragsauflösung (Kündigung) aus Anlass des Todes	87
8.4.	Singularsukzession	88
8.4.1.	Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG)	88
8.4.2.	Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite	90
9.	Das besondere Außerstreitverfahren des MRG	94
9.1.	Allgemeines	94
9.2.	Abgrenzung des streitigen vom außerstreitigen Verfahren	94
9.2.1.	Begehren und Sachverhaltsbehauptungen	94
9.2.2.	Gesetzlicher Anspruch	95
9.3.	Umdeutung von Klage/Antrag	96
9.3.1.	Ein „streitiger“ Anspruch wird im Außerstreitverfahren geltend gemacht:	96
9.3.2.	Geltendmachung einer „Außerstreitsache“ mit Klage	96
9.3.3.	Einzelfälle	96
9.4.	Sukzessive Kompetenz (Schlichtungsstelle – Gericht)	97
9.5.	An den Zivilprozess angenähertes Außerstreitverfahren	99
9.5.1.	Antragsgebundenheit (§ 37 Abs 3 Z 1 MRG)	99
9.5.2.	Eingeschränkte Mündlichkeit	100
9.5.3.	Beschränkter Untersuchungsgrundsatz	101
9.5.4.	Materieller Parteibegriff	103
9.5.5.	Vertretung im Verfahren	106
9.5.6.	Der Ersatz der Verfahrenskosten	107
9.5.7.	Weitere Besonderheiten	108
9.6.	Verhältnis der Leistungsklage zum Leistungsbefehl nach § 37 Abs 4 MRG	108

Inhaltsverzeichnis

9.7.	Vorfragenbeurteilung und Unterbrechung	109
9.8.	Rechtsmittel im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren	111
9.8.1.	Subsidiäre Geltung des Außerstreitgesetzes	111
9.8.2.	Verhältnis der Schlichtungsstelle zum Gericht (§§ 39, 40 MRG)	113
9.8.3.	Besonderheiten des Rechtsmittelverfahrens	115
9.8.4.	Rechtsmittelgründe	116
10.	Die Auflösung des Mietvertrages	121
10.1.	Die Auflösungsvereinbarung	121
10.2.	Die vereinbarte Vertragsauflösung durch Zeitablauf (§ 29 MRG)	121
10.3.	Die einseitige Vertragsauflösung	123
10.3.1.	Allgemeines	123
10.3.2.	Die Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB, §§ 33 Abs 2 und Abs 3, 41 MRG, § 190 ZPO, § 382f EO)	125
10.3.3.	Erheblich nachteiliger Gebrauch und unleidliches Verhalten (§ 1118 1. Fall ABGB, § 30 Abs 2 Z 3 1. u 2. Fall MRG)	136
10.3.4.	Räumungsklage und Schadenersatz wegen titelloser Benützung	138
10.3.5.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Über- gabsauftrag (§ 567 Abs 1 bis Abs 3 ZPO)	139
10.3.6.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Räumungsklage	140
10.3.7.	Die Kündigung des unbefristeten Mietvertrages (§§ 30 bis 33 MRG)	142
11.	Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages	157
11.1.	Aufwandersatzansprüche (§ 1097 Satz 2 ABGB; § 10 MRG)	157
11.1.1.	Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	157
11.1.2.	Im Vollenwendungsbereich des MRG	158
11.2.	Zustand des Bestandobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, § 9 Abs 3 MRG)	159
11.3.	Kautions	161
11.4.	Konventionalstrafe	164
12.	Räumungsexekution	165
12.1.	Der Exekutionstitel	165
12.1.1.	Die (vormaligen) Vertragspartner	165
12.1.2.	Rechte dritter Personen	167
12.2.	Die Exekutionsbewilligung	167
12.3.	Der Räumungsaufschub	168

Inhaltsverzeichnis

12.3.1.	Die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil (§ 34 MRG)	168
12.3.2.	Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG)	168
12.3.3.	Die „Fortsetzung des Bestandverhältnisses“ nach erfolgreichem Sanierungsplan (§ 12c IO)	169
12.3.4.	Aufschiebung der Räumungsexekution (§ 35 MRG) ...	169
12.4.	Das Benützungsentgelt nach Auflösung des Mietvertrages	172
12.5.	Der Vollzug der Räumung	173
12.6.	Transport und Verwahrung	175
12.7.	Das Verwertungsverfahren (§ 349 Abs 2 EO, § 565 Abs 1 und Abs 2 Geo)	177
	Anhang Mietrechtsgesetz – MRG	181
	Stichwortverzeichnis	239