

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	13
1. Der Rahmen	17
2. Verwandte Rechtsverhältnisse	21
2.1. Fluchtversuche aus dem MRG.....	21
2.2. Leihe (§§ 971 ff ABGB).....	21
2.3. Prekarium (§ 974 ABGB).....	22
2.4. Familiäres Wohnverhältnis.....	23
2.5. Obligatorisches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB).....	24
2.6. Dingliches Wohnrecht (§§ 504, 521 ABGB).....	26
2.7. Der Wohnungsfruchtgenuss (§§ 509, 521 ABGB).....	27
2.8. Immobilienleasing und Mietkauf.....	27
3. Der Bestandvertrag	29
3.1. Allgemeines.....	29
3.2. Die Abgrenzung von Miete und Pacht.....	29
3.3. Geschäftsraummiete – Unternehmenspacht.....	30
3.4. Bestandverträge im Einkaufszentrum.....	31
4. Der Anwendungsbereich des MRG	33
4.1. Raummiete.....	33
4.1.1. Mitgemietete Flächen (§ 1 Abs 1 MRG) und Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG).....	35
4.1.2. Superädifikate.....	35
4.1.3. Neutrale Objekte.....	37
4.2. Vollaussnahmen (§ 1 Abs 2 MRG).....	38
4.2.1. Allgemeines.....	38
4.2.2. Vermietung im Rahmen von Beherbergungs-, Garage- rungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerunternehmen (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG).....	38
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).....	39
4.2.4. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (§ 1 Abs 2 Z 1a MRG).....	40

4.2.5.	Dienst-, Natural- und Werkswohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG)	40
4.2.6.	Halbjahresverträge (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG)	41
4.2.7.	Ferienwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG).....	42
4.2.8.	Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräum- lichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch den Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG)	42
4.3.	Der Teilanwendungsbereich des MRG	45
4.3.1.	Allgemeines	45
4.3.2.	Der frei finanzierte Neubau (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG).....	45
4.3.3.	Dachboden, Aufbau und Zubau (§ 1 Abs 4 Z 2 und 2a MRG).....	46
4.3.4.	Das Wohnungseigentumsobjekt (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG).....	47
4.3.5.	Der Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG).....	47
5.	Haupt- und Untermiete	49
5.1.	Die Anwendbarkeit des MRG auf Untermietverträge	49
5.2.	Die gesetzliche Abgrenzung der Hauptmiete von der Untermiete (§ 2 Abs 1 und 2 MRG)	49
5.2.1.	Mietverträge mit Miteigentümern	50
5.2.2.	Mietverträge mit dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungseigentumsbewerber	51
5.2.3.	Mietverträge mit dinglichen oder obligatorischen Fruchtnießern.....	52
5.2.4.	Mietverträge mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses	52
5.2.5.	Mietverträge mit Bauberechtigten im Sinne des BauRG ...	53
5.2.6.	Mietverträge mit Eigentümern von Superädifikaten	54
5.2.7.	Mietverträge mit dem Leasingnehmer eines ganzen Hauses.....	54
5.3.	Anwendbarkeit des § 2 Abs 1 und 2 MRG auch im Teilanwendungsbereich des MRG.....	54
5.4.	Die Vollstreckbarkeitserweiterung des § 568 ZPO.....	55
5.5.	Der Aufstieg des Scheinuntermieters zum Hauptmieter (§ 2 Abs 3 MRG)	56
5.5.1.	Die Scheinuntermiete	56
5.5.2.	Die Durchsetzung des Rechts auf Anerkennung als Hauptmieter	57

6. Das Gebrauchsrecht	59
6.1. Erhaltung	59
6.1.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches.....	59
6.1.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich.....	61
6.1.3. Mietzinsminderung.....	64
6.1.4. Durchsetzung der Erhaltungspflicht	67
6.2. Der Umfang des Gebrauchsrechts (§ 1098 ABGB, §§ 9, 11 MRG).....	69
6.2.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches.....	69
6.2.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich	70
6.3. Eingriffe des Vermieters in das Mietrecht (§ 1098 ABGB, § 8 MRG)	74
6.3.1. Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	74
6.3.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich (§ 8 Abs 2 und 3 MRG).....	75
7. Das Entgelt	77
7.1. Der Bestandzins.....	77
7.2. Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht (§ 1101 ABGB).....	77
7.3. Mietzinsbeschränkungen im MRG.....	78
7.3.1. Gesetzlicher Mietzins?	78
7.3.2. Der angemessene Mietzins (§ 16 Abs 1, § 46c MRG)	81
7.3.3. Der Kategoriemietzins (§ 15a MRG)	83
7.3.4. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG).....	84
7.4. Die Zusammensetzung des Mietzinses.....	87
7.4.1. Mietzinsbestandteile (§ 15 MRG)	87
7.4.2. Die Umsatzsteuer (§ 15 Abs 2 MRG).....	87
7.4.3. Die Nutzfläche als Verteilungsschlüssel (§ 17 MRG)	88
7.4.4. Bewirtschaftungskosten.....	89
7.4.5. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung (§ 21 Abs 3 und 4 MRG)	95
7.4.6. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters (§ 25 MRG)	96
7.4.7. Der Untermietzins (§ 26 MRG).....	97
7.4.8. Rückforderung verbotener Leistungen (§ 27 MRG)	97
7.5. Mietzinsanhebung gegen den Willen des Mieters	100
7.5.1. Übergang zur marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens	100
7.5.2. Vorübergehende Mietzinserhöhung zur Erhaltung des Gebäudes (§§ 18, 19 MRG).....	109
7.5.3. Eintritt nicht begünstigter Angehöriger (§ 46 MRG)	111
7.5.4. Anhebung niedriger Altmietzinse (§ 45 MRG).....	112

8. Rechtsnachfolge	113
8.1. Universalsukzession	113
8.2. Sonderrechtsnachfolge (§ 14 Abs 2 und 3 MRG)	113
8.3. Vertragsauflösung (Kündigung) aus Anlass des Todes	117
8.4. Singularsukzession	118
8.4.1. Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG)	118
8.4.2. Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite	120
9. Das besondere Außerstreitverfahren des MRG	125
9.1. Allgemeines	125
9.2. Abgrenzung des streitigen vom außerstreitigen Verfahren	125
9.2.1. Begehren und Sachverhaltsbehauptungen	125
9.2.2. Gesetzlicher Anspruch	126
9.3. Umdeutung von Klage/Antrag	127
9.3.1. Ein „streitiger“ Anspruch wird im Außerstreitverfahren geltend gemacht	127
9.3.2. Geltendmachung einer „Außerstreitsache“ mit Klage	127
9.3.3. Einzelfälle	128
9.4. Sukzessive Kompetenz (Schlichtungsstelle – Gericht)	129
9.5. An den Zivilprozess angenähertes Außerstreitverfahren	131
9.5.1. Antragsgebundenheit (§ 37 Abs 3 Z 1 MRG)	131
9.5.2. Eingeschränkte Mündlichkeit	133
9.5.3. Beschränkter Untersuchungsgrundsatz	134
9.5.4. Materieller Parteibegriff	137
9.5.5. Vertretung im Verfahren	141
9.5.6. Der Ersatz der Verfahrenskosten	141
9.5.7. Weitere Besonderheiten	142
9.6. Verhältnis der Leistungsklage zum Leistungsbefehl nach § 37 Abs 4 MRG	143
9.7. Vorfragenbeurteilung und Unterbrechung	144
9.8. Rechtsmittel im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren	146
9.8.1. Subsidiäre Geltung des Außerstreitgesetzes	146
9.8.2. Verhältnis der Schlichtungsstelle zum Gericht (§§ 39, 40 MRG)	149
9.8.3. Besonderheiten des Rechtsmittelverfahrens	150
9.8.4. Rechtsmittelgründe	151
10. Die Auflösung des Mietvertrages	157
10.1. Die Auflösungsvereinbarung	157
10.2. Die vereinbarte Vertragsauflösung durch Zeitablauf (§ 29 MRG)	158

10.3.	Die einseitige Vertragsauflösung	159
10.3.1.	Allgemeines	159
10.3.2.	Die Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB, § 33 Abs 2 und 3, § 41 MRG, § 190 ZPO, § 382f EO)	161
10.3.3.	Erheblich nachteiliger Gebrauch und unleidliches Verhalten (§ 1118 1. Fall ABGB, § 30 Abs 2 Z 3 1. und 2. Fall MRG)	175
10.3.4.	Räumungsklage und Schadenersatz wegen titelloser Benützung	178
10.3.5.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Übergabs- auftrag (§ 567 Abs 1 bis 3 ZPO).....	179
10.3.6.	Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Räumungsklage	179
10.3.7.	Die Kündigung des unbefristeten Mietvertrages (§§ 30 bis 33 MRG).....	182
11.	Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages	199
11.1.	Aufwandersatzansprüche (§ 1097 Satz 2 ABGB, § 10 MRG).....	199
11.1.1.	Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches	199
11.1.2.	Im MRG-Vollanwendungsbereich.....	200
11.2.	Zustand des Bestandobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, § 9 Abs 3 MRG).....	201
11.3.	Kautions	204
11.4.	Konventionalstrafe	207
12.	Räumungsexekution	209
12.1.	Der Exekutionstitel.....	209
12.1.1.	Die (vormaligen) Vertragspartner.....	209
12.1.2.	Rechte dritter Personen.....	211
12.2.	Die Exekutionsbewilligung	212
12.3.	Der Räumungsaufschub.....	213
12.3.1.	Die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil (§ 34 MRG)	213
12.3.2.	Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG).....	213
12.3.3.	Die Fortsetzung des Bestandverhältnisses nach erfolgreichem Sanierungsplan (§ 12c IO)	214
12.3.4.	Aufschiebung der Räumungsexekution (§ 35 MRG).....	215
12.4.	Das Benützungsentgelt nach Auflösung des Mietvertrages.....	218

Inhaltsverzeichnis

12.5. Der Vollzug der Räumung	219
12.6. Transport und Verwahrung	222
12.7. Das Verwertungsverfahren (§ 349 Abs 2 EO, § 565 Abs 1 und 2 Geo).....	224
Stichwortverzeichnis	227