

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXI
1. Einleitung	1
1.1. Unterschiedliche Interessen der Mieter und Vermieter	3
1.2. Gemeinsame Interessen der Mieter und Vermieter	3
1.3. Statistik: Mieten im Verhältnis zu Eigentum	4
1.4. Gründe für teurere Mieten	5
1.5. Das überreglementierte Mietrecht	7
1.6. Aufbau der Arbeit	8
1.7. Ziele und Forschungsmethode der Arbeit	8
2. Die Wohnraummiete in Österreich	10
2.1. Historischer Überblick der Mietzinsregelungen	10
2.1.1. Regelungen des ABGB	10
2.1.2. Entstehung des Mieterschutzes durch Mieterschutz- verordnungen	11
2.1.3. Das Mietengesetz 1922	13
2.1.4. Die Entstehung des MRG	14
2.1.5. Regelungsstruktur des Mietrechts – ABGB und MRG	16
2.1.6. MRG Vollanwendungsbereich	16
2.1.7. MRG Nichtanwendungsbereich	20
2.1.8. MRG Teilanwendungsbereich	21
2.1.9. Der Hauptmietzins	22
2.2. Die Mietzinssysteme im Vollanwendungsbereich des MRG	22
2.2.1. Der Kategoriemietzins	22
2.2.1.1. Der Zeitpunkt der Kategorieeinstufung	23
2.2.1.2. Die einzelnen Ausstattungskategorien	25
2.2.1.2.1. Der brauchbare Zustand	25
2.2.1.2.2. Die Nutzfläche	25
2.2.1.2.3. Das Zimmer	25
2.2.1.2.4. Die Küche bzw die Kochnische	26
2.2.1.2.5. Der Vorraum	26
2.2.1.2.6. Das Klosett (WC)	26
2.2.1.2.7. Der Baderaum oder die Badenische	26
2.2.1.2.8. Die gemeinsame Wärmeversorgung, Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung	27

2.2.1.2.9.	Warmwasseraufbereitung (Boiler)	28
2.2.1.3.	Die Ausstattungskategorie A	28
2.2.1.4.	Die Ausstattungskategorie B	28
2.2.1.5.	Die Ausstattungskategorie C	29
2.2.1.6.	Die Ausstattungskategorie D	29
2.2.1.7.	Der Kategorieausgleich	29
2.2.1.8.	Rügeobliegenheit des Mieters	30
2.2.1.9.	Die Bildung des Kategoriemietzins	31
2.2.1.10.	Kategorie D Mietzins	31
2.2.1.11.	Aufteilungsschlüssel der Wohnungskategorien	32
2.2.2.	Der Richtwertmietzins	33
2.2.2.1.	Der Richtwert	35
2.2.2.2.	Die mietrechtliche Normwohnung	38
2.2.2.3.	Zuschläge bzw Abstriche	39
2.2.2.3.1.	Wohnungsbeschaffenheit	39
2.2.2.3.2.	Ausstattung des Gebäudes mit zeitgemäßen Anlagen	40
2.2.2.3.3.	Lage (Wohnumgebung) des Hauses	41
2.2.2.3.4.	Erhaltungszustand des Hauses	44
2.2.2.3.5.	Kategorie B oder C Wohnung	44
2.2.2.4.	Rsp – oftmals keine einheitliche Linie	45
2.2.2.5.	Krit Anmerkung	45
2.2.3.	Der angemessene Mietzins	46
2.2.3.1.	Die Feststellung der Angemessenheit	47
2.2.3.1.1.	Die Vergleichswertmethode	48
2.2.3.1.2.	Die Kriterien zur Feststellung des Mietzinses	48
2.2.3.2.	Anwendungsfälle	50
2.2.3.2.1.	Geschäftsräumlichkeiten und gemischte Nutzungen	50
2.2.3.2.2.	Neubau des Gebäudes oder Neuschaffung	51
2.2.3.2.3.	Denkmalgeschützte Gebäude	53
2.2.3.2.4.	Wohnungen über 130 m ²	53
2.2.3.2.5.	Unbefristete Mietverhältnisse	55
2.2.4.	Der Befristungsabschlag	55
2.3.	Der freie Mietzins	57
2.4.	Wertsicherungsklauseln iSd KSchG und ABGB	59
2.5.	Zwischenergebnisse	61
3.	Die Wohnraummiete in Deutschland	64
3.1.	Historischer Überblick der Mietregelungen	64
3.1.1.	Rechtslage seit dem Inkrafttreten des BGB	64
3.1.2.	Das Miethöhegesetz	67
3.1.3.	Das Mietrechtsreformgesetz 2001	69

3.1.4.	Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013	69
3.1.5.	Das Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015	70
3.1.6.	Das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019	70
3.2.	Wohnraummiete im BGB	71
3.3.	Bildung der Miete	73
3.4.	Beschränkung der Vertragsfreiheit	74
3.4.1.	Mietpreiserhöhung (§ 5 WiStG) und strafrechtlicher Wucher (§ 291 StGB)	74
3.4.2.	Schranke der Gesetzwidrigkeit	76
3.4.3.	Schranke der Sittenwidrigkeit und des Wuchers	76
3.5.	Die Mietpreislösung 1.0	77
3.5.1.	Angespannter Wohnungsmarkt	79
3.5.1.1.	Überdurchschnittlicher Mietanstieg	80
3.5.1.2.	Durchschnittliche Mietbelastung	80
3.5.1.3.	Wachsende Bevölkerung	80
3.5.1.4.	Leerstand	81
3.5.1.5.	Weitere Kriterien	81
3.5.2.	Laufzeit	81
3.5.3.	Begründungspflicht	82
3.5.4.	Ausnahmen	83
3.5.4.1.	Neubauwohnungen	83
3.5.4.2.	Umfassende Modernisierung	85
3.5.4.3.	Anmerkung	86
3.5.5.	Auskunftspflicht des Vermieters	87
3.5.6.	Verfassungsrechtlicher Rahmen	90
3.5.7.	Kritik	91
3.5.8.	Die Mietpreislösung 2.0	94
3.5.9.	Die Mietpreislösung 3.0	95
3.5.10.	Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung	95
3.5.10.1.	Vormiete	96
3.5.10.2.	Durchgeführte Modernisierung	97
3.6.	Berliner Mietendeckel	97
3.6.1.	Inhalt	98
3.6.2.	Verfassungsrechtlicher Rahmen	99
3.6.3.	BVerfG stellt Verfassungswidrigkeit fest	100
3.6.4.	Anmerkung	101
3.7.	Vergleichsmietensystem	101
3.7.1.	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichs- miete	103
3.7.1.1.	Allgemeines	103
3.7.1.2.	Wartefrist	104

3.7.1.3.	Jahressperrfrist	104
3.7.1.4.	Die Wohnwertmerkmale	105
3.7.1.4.1.	Allgemeines	105
3.7.1.4.2.	Art	106
3.7.1.4.3.	Größe	106
3.7.1.4.4.	Ausstattung	107
3.7.1.4.5.	Beschaffenheit	107
3.7.1.4.6.	Lage	108
3.7.1.4.7.	Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	108
3.7.2.	Kappungsgrenze	109
3.8.	Form und Begründung der Mieterhöhung	110
3.8.1.	Mietspiegel	110
3.8.1.1.	Einfacher Mietspiegel	110
3.8.1.2.	Qualifizierter Mietspiegel	113
3.8.2.	Mietdatenbank	115
3.8.3.	Sachverständigengutachten	116
3.8.4.	Vergleichswohnungen	116
3.9.	Staffel- und Indexmiete	117
3.9.1.	Staffelmiete	117
3.9.2.	Indexmiete	118
3.10.	Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	120
3.11.	Zeitmietvertrag: Eigenbedarf, Abriss bzw umfassende Modernisierung und Betriebsbedarf	122
3.12.	Zwischenergebnisse	123
4.	Die Wohnraummiete in Kroatien	126
4.1.	Statistik über das Verhältnis von Eigentum zu Miete	126
4.2.	Historischer Überblick der Mietzinsregelungen	127
4.2.1.	Das Wohnrecht	127
4.2.1.1.	Entstehung	127
4.2.1.2.	Rechtslage des Wohnrechts nach dem Jahr 1990	129
4.2.1.3.	Zerfall Jugoslawiens	129
4.2.1.4.	Verfassungsrechtlicher Zugang zum Wohnrecht	130
4.2.1.5.	Umwandlung des Wohnrechts zum „geschützten“ Mietverhältnis	131
4.2.1.6.	Gesetz über den Verkauf von Wohnungen	132
4.2.2.	Anmerkung zum Eigentums- und Mietverhältnis	133
4.3.	Das WohnungsmietG	134
4.3.1.	Allgemeines	134
4.3.2.	Aufbau	135
4.3.3.	Nichtanwendbarkeit	135
4.3.4.	Definition des Wohnungsbegriffs	136
4.4.	Der Mietzins	136

4.5.	Der „geschützte“ Mietzins	136
4.5.1.	Allgemeines	136
4.5.2.	Konkrete Anwendbarkeit	137
4.5.3.	Unterscheidung zwischen Privat- und Staatseigentum ...	138
4.5.4.	Eintrittsrechte auf Mieterseite	138
4.5.5.	Bildung	138
4.5.6.	Übergang des Wohnrechts zum „geschützten“ Mietverhältnis	139
4.5.7.	Rechtslage bei Tod oder Auszug	140
4.5.8.	Ausnahmen	140
4.5.9.	Statistik	142
4.5.10.	Probleme beim Verkauf von Wohnungen	143
4.6.	Der freie Mietzins	144
4.6.1.	Allgemeines	144
4.6.2.	Bildung des freien Mietzinses	144
4.6.3.	Bewertung	145
4.6.4.	Wertsicherungsklauseln	145
4.6.5.	Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen	146
4.6.6.	Kündigungsmöglichkeiten	146
4.6.6.1.	Kündigungsmöglichkeiten beim „geschützten“ Mietverhältnis	146
4.6.6.1.1.	Allgemeine Kündigungsgründe	146
4.6.6.1.2.	Kündigung aus „schlichtem“ oder „sozial bedingten“ Eigenbedarf	147
4.6.6.1.3.	Alte Rechtslage	147
4.6.6.1.4.	Verfassungswidrigkeit bei der „schlichten“ Eigen- bedarfskündigung	148
4.6.6.1.5.	Verfassungskonformität des „geschützten“ Mietzinses	151
4.6.6.1.6.	Gesetzgeberischer Versuch der Novellierung des Mietrechts	152
4.6.6.1.7.	Neue Rechtslage	152
4.6.6.2.	Kündigung aus Eigenbedarf aufgrund sozialer Schwäche	153
4.6.6.3.	Keine Verpflichtung zur Bereitstellung einer Ersatzwohnung	153
4.7.	Novellierung des Wohnungsmietrechts	154
4.7.1.	Allgemeines	154
4.7.2.	Abschaffung des „geschützten“ Mietzinses	154
4.7.3.	Wiedergutmachung durch den Staat	155
4.7.4.	Verfassungsgericht hebt Novellierung auf	156
4.7.5.	Bewertung	158

4.8.	EGMR und sein Einfluss auf die Rechtslage	
	zum „geschützten“ Mietzins	160
4.8.1.	Sorić gegen Kroatien (Republika Hrvatska)	160
4.8.2.	Bewertung	162
4.8.3.	Statileo gegen Kroatien (Republika Hrvatska)	162
4.8.4.	Bewertung	163
4.8.5.	Skelin-Hrvoj und Đuričić gegen Kroatien (Republika Hrvatska)	164
4.8.6.	Bewertung	166
4.9.	Probleme am Mietmarkt	166
4.9.1.	Ausbleibende Investitionen	166
4.9.2.	Mangelndes Interesse der Bevölkerung	167
4.9.3.	Weltwirtschaftskrise	167
4.9.4.	Schwarzmarkt	168
4.9.5.	Küstenregion	169
4.9.6.	Kaum sanierte Mietwohnungen	170
4.9.7.	Nachwirkungen des Kriegs	170
4.9.8.	Langwierige Gesetzgebung	171
4.9.9.	Keine aussichtsreiche Perspektive für die nächste Generation	171
4.10.	Statistischer Vergleich: „Geschützter“ zum freien Mietzins	172
4.11.	Zwischenergebnisse	172
5.	Rechtsvergleichende Erkenntnisse	175
5.1.	Mietzinsgestaltung	175
5.1.1.	Zwingend gesetzlicher Mietzins	176
5.1.2.	Vertragsfreiheit	176
5.2.	Österreich	177
5.2.1.	Mietzinsgestaltung	177
5.2.2.	Befristung als Schutz	180
5.2.3.	Geschäftsmodell: Mietzinskontrolle	182
5.3.	Deutschland	184
5.3.1.	Mietzinsgestaltung	184
5.3.2.	Zeitlich begrenzte Marktbeschränkungen	186
5.3.3.	Klarheit bei der Mietvertragsdauer	187
5.4.	Kroatien	187
5.4.1.	Statistik	187
5.4.2.	Mietzinsgestaltung	188
5.4.3.	Veraltetes Verständnis des Mietrechts	189
5.4.4.	Anreize für neues Mietrecht	192
5.5.	Ergebnisse	193
5.5.1.	Keine Universallösung	193
5.5.2.	Bedeutung und Hindernisse der unterschiedlichen internationalen und nationalen Mietzinssysteme	194

5.5.2.1.	Argumente für die freie Mietzinsbildung und gegen zwingend gesetzliche Eingriffe in die anfängliche Mietzinsgestaltung	194
5.5.2.1.1.	Einfachheit	194
5.5.2.1.2.	Mieter beziffert den „Wert“ der Mietwohnung	194
5.5.2.1.3.	Komplexität	195
5.5.2.1.4.	Mietzinssteigerung am freien Markt wegen gesetzlicher Eingriffe	197
5.5.2.1.5.	Mehrere Interessenten	198
5.5.2.1.6.	Vermieter in besserer Verhandlungsposition	199
5.5.2.2.	Argumente gegen die freie Mietzinsbildung und für zwingend gesetzliche Eingriffe in die anfängliche Mietzinsgestaltung	199
5.5.2.2.1.	Grundbedürfnis	199
5.5.2.2.2.	Sind gesetzliche Lösungen überhaupt möglich?	201
5.5.2.2.3.	Signalwirkung des Gesetzgebers	201
5.5.2.2.4.	Finanzielle Gefährdung	202
5.5.2.2.5.	Schutzfunktion für leistbares Wohnen	203
5.5.3.	Nachverdichtung und Neubautätigkeit	203
5.5.4.	Eigentum besser als Miete?	204
5.5.5.	Statistik: Verhältnis freier und zwingend gesetzlicher Mietzins	205
5.5.6.	Leerstand	206
5.5.6.1.	Statistische Erhebung	206
5.5.6.2.	Was tun mit leerstehendem Wohnraum?	207
5.5.6.3.	Leerstandsabgabe	207
5.6.	Neubau durch Privatinvestoren und steuerrechtliche Anreize ...	208
5.7.	COVID-19-Pandemie – Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ...	210
5.7.1.	Allgemeines	210
5.7.2.	Homeoffice	211
5.7.3.	Hotels	212
5.7.4.	Stadtflucht	212
5.7.5.	Erhöhter Stellenwert der Wohnung	213
5.7.6.	Krisenresistenter Immobilienmarkt	213
5.8.	EU-Mietrecht	214
5.9.	Fazit	215
5.10.	Reformvorschläge MRG	216
5.10.1.	Allgemeines	216
5.10.2.	Stichtage	217
5.10.3.	Teilanwendungsbereich	218
5.10.4.	Vereinheitlichung	219
5.10.5.	Ausblick	219
6.	Resümee	220
	Stichwortverzeichnis	227