

INHALT

Vorwort	9
I. Grundlagen des Mietrechts	11
A. Allgemeines	11
B. Der Mietvertrag	12
C. Vertragsfreiheit im Mietrecht	13
D. Formfreiheit des Mietvertrags	15
E. Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen	15
II. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes	23
A. Allgemeines	23
B. Mietrecht und Politik	24
C. Grundlegender Anwendungsbereich	25
D. Unterscheidung in Voll- und Teilanwendungsbereich	28
E. Ausnahmetatbestände	30
F. Prüfschema für die Anwendung des MRG	38
III. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag	39
A. Haupt- und Untermiete	39
B. Erhaltung des Mietgegenstands	41
C. Gebrauchsrecht des Mieters	60
D. Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht bei Gebrauchsbeeinträchtigungen	63
E. Investitionsersatzansprüche des Mieters	69
F. Veränderungen des Mietgegenstandes	71
G. Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG)	77
IV. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	81
A. Fälle des Vermieterwechsels	81
B. Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG (Vollausnahme)	82
C. Sonderregelung bei Anwendbarkeit des MRG (§ 2 Abs 1 MRG)	86
V. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	87
A. Fälle des Mieterwechsels	87
B. Mietrecht im Todesfall	88
C. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG)	90
D. Vertraglich eingeräumte Weitergaberechte	91
E. Präsentationsrechte	93

F. Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG)	93
G. Einvernehmlicher Mieterwechsel durch Vereinbarung	101
H. Übertragung von Mietrechten nach dem Ehegesetz	101
VI. Mietzinsrecht	103
A. Anwendungsbereich, freier Mietzins	103
B. Arten der Beschränkung der Mietzinshöhe	104
C. Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG)	106
D. Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG)	110
E. Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG)	122
F. Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	122
G. Untermietzins (§ 26 MRG)	123
H. Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG)	124
I. Wertsicherungsvereinbarungen	130
J. Mietzinsanhebungsrechte	130
K. Kautionen	132
L. Gesetzliches Bestandgeberpfandrecht	134
VII. Betriebskosten	135
VIII. Befristung von Mietverträgen	143
A. Schriftform und bestimmter Endtermin	144
B. Mindestbefristung bei Wohnungen	145
C. Vorzeitiges Kündigungsrecht bei Wohnungsmieten	146
D. Keine Mindestbefristung bei Geschäftsräumlichkeiten	146
E. Stillschweigende Verlängerung	147
F. Zulässigkeit von Kettenmietverträgen	147
IX. Beendigung des Mietvertrages	149
A. Allgemeines	149
B. Übersicht einseitige Beendigung des Mietvertrags	153
C. Aufkündigung (ordentliche Kündigung)	154
D. Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB)	178
E. Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB)	181
F. Aufhebung einer berechtigten Beendigung wegen Mietzinsrückstands (§ 33 Abs 2 MRG)	182
G. Durchsetzung von wirksamen Befristungen	184
H. Einvernehmliche Beendigung, Räumungsvergleich	186

X. Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außerstreitverfahren	189
A. Allgemeines	189
B. Angelegenheiten des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens	189
C. Verfahrensrechtliche Besonderheiten	190
XI. Klauselentscheidungen und Konsumenten- schutz	193
A. Anwendbarkeit des KSchG	194
B. Wesentliche Inhalte der bisherigen Klauselentscheidungen	195
XII. Grundlagen der Räumungsexekution	201
Anhang 1: Übersicht der Richtwerte seit 1.4.2004	213
Anhang 2: Liste der Schlichtungsstellen (zum 31.12.2016)	214
Anhang 3: Mietrechtsgesetz – MRG	217
Anhang 4: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB	256
Anhang 5: Zivilprozessordnung – ZPO	260
Stichwortverzeichnis.....	263