

# Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage .....	11
Vorwort zur 1. Auflage .....	12
<b>I. Grundlagen des Mietrechts .....</b>	<b>13</b>
A. Allgemeines .....	13
B. Der Mietvertrag .....	14
C. Vertragsfreiheit im Mietrecht .....	15
D. Formfreiheit des Mietvertrags .....	17
E. Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen .....	17
1. Bittleihe (Prekarium) .....	17
2. Leasing .....	18
3. Benutzungsregelungen im Miteigentum .....	18
4. Genossenschaftliche Nutzungsverträge .....	19
5. Wohnungsgebrauchsrecht, Fruchtgenuss .....	19
6. Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht .....	20
<b>II. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes .....</b>	<b>25</b>
A. Allgemeines .....	25
B. Mietrecht und Politik .....	26
C. Anwendungsbereich des MRG .....	27
1. Raummiete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten .....	28
2. Vermutung für die Vollenwendbarkeit des MRG .....	31
3. Analoge Anwendung auf Superädifikate .....	31
4. Genossenschaftliche Nutzungsverträge, Wohnungsgemein- nützigkeit .....	32
D. Unterscheidung in Voll- und Teilanwendungsbereich .....	34
E. Vollaussnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG) .....	35
1. Bestimmte Unternehmen und Heime (Z 1) .....	35
2. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (Z 1a) .....	35
3. Dienstwohnungen (Z 2) .....	35
4. Halbjahresverträge (Z 3) .....	36
5. Ferienwohnungen (Z 4) .....	36
6. „Ein- oder Zwei-Objekte-Ausnahme“, Einfamilienhäuser (Z 5) ...	37
F. Teilaussnahmen (§ 1 Abs 4 und 5 MRG) .....	38
1. Freifinanzierte Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG) .....	39

2.	Dachbodenausbauten und Aufbauten (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG) .....	40
3.	Zubauten (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG) .....	41
4.	Wohnungseigentum in Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) .....	42
5.	Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG) .....	42
G.	Vollanwendung aufgrund förderungsrechtlicher Vorschriften .....	43
1.	Dauerhafte Vollanwendbarkeit des MRG .....	43
2.	Prüfung auf gewährte Förderungen .....	45
H.	Prüfschema für die Anwendung des MRG .....	46
<b>III.</b>	<b>Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag</b> .....	47
A.	Haupt- und Untermiete .....	47
1.	Begriff und Bedeutung der Unterscheidung .....	47
2.	Schutz des Scheinuntermieters .....	48
3.	Vertragliches Verbot der Untervermietung .....	48
B.	Erhaltung des Mietgegenstands .....	49
1.	Erhaltungspflichten im Vollaussnahme- und Teilanwendungsbereich .....	50
2.	Erhaltungspflichten im Vollanwendungsbereich .....	59
3.	Erhaltungspflicht des Mieters (§ 8 Abs 1 MRG) .....	64
4.	Übersicht über gesetzliche Erhaltungsregelungen .....	65
5.	Folgen des Verstoßes gegen Erhaltungspflichten .....	66
6.	Gerichtliche Erhöhung des Hauptmietzinses nach den §§ 18 ff MRG .....	68
C.	Gebrauchsrecht des Mieters .....	68
D.	Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht bei Gebrauchsbeeinträchtigungen .....	70
1.	Höhe der Mietzinsminderung .....	71
2.	Geltendmachung der Mietzinsminderung .....	72
3.	Anspruchsverlust durch vorbehaltlose Zahlung .....	74
4.	„Angemessener Ersatz“ im Vollanwendungsbereich (§ 8 Abs 3 MRG) .....	74
5.	Verjährung der Ansprüche aus Mietzinsminderung .....	76
E.	Investitionersatzansprüche des Mieters .....	76
1.	Grundlegende Regelung im ABGB .....	76
2.	Besonderheiten im Vollanwendungsbereich (§ 10 MRG) .....	78
F.	Veränderungen des Mietgegenstandes .....	79
1.	Veränderungen durch den Vermieter .....	79
2.	Veränderungen durch den Mieter .....	81
G.	Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG) .....	85

<b>IV. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite</b> .....	89
A. Fälle des Vermieterwechsels .....	89
B. Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG (Vollausnahme) .....	90
1. Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB) .....	90
2. Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB) .....	93
C. Sonderregelung bei Anwendbarkeit des MRG (§ 2 Abs 1 MRG) .....	94
<b>V. Rechtsnachfolge auf Mieterseite</b> .....	95
A. Fälle des Mieterwechsels .....	95
B. Mietrecht im Todesfall .....	96
1. Grundregel: Vererblichkeit des Mietrechts .....	96
2. Eintrittsrecht im Todesfall (§ 14 MRG) .....	96
3. Mietzinsanhebung bei Eintritt in bestimmte alte Wohnungs- mietverträge (§ 46 MRG) .....	99
4. Mietzinsanhebung bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten .....	100
C. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) .....	100
D. Vertraglich eingeräumte Weitergaberechte .....	102
1. Einräumung und Wirkung von Weitergaberechten .....	102
2. Ausschluss der Mietzinsanhebung .....	102
E. Präsentationsrechte .....	103
F. Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG) .....	104
1. Allgemeines .....	104
2. Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG) .....	105
3. Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) .....	108
4. Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) .....	111
G. Einvernehmlicher Mieterwechsel durch Vereinbarung .....	111
H. Übertragung von Mietrechten nach dem Ehegesetz .....	112
<b>VI. Mietzinsrecht</b> .....	113
A. Anwendungsbereich, freier Mietzins .....	113
B. Arten der Beschränkung der Mietzinshöhe .....	114
1. Mietzinsbeschränkungen im Vollanwendungsbereich .....	114
2. Förderungsrechtliche Mietzinsbeschränkungen .....	114
3. Historische Mietzinsregelungen .....	115
C. Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) .....	116
1. Definition .....	116
2. Anwendungsfälle .....	117

D.	Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG) .....	121
1.	Bestandteile des Mietzinses, Pauschalmietzins .....	122
2.	Ausstattungskategorien .....	123
3.	Zuschläge und Abstriche .....	126
4.	Lagezuschlag .....	126
5.	Mitvermietete Einrichtungsgegenstände, „Möbelmiete“ (§ 25 MRG) .....	136
E.	Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG) .....	137
F.	Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....	138
G.	Untermietzins (§ 26 MRG) .....	139
H.	Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG) .....	139
1.	Frist zur Geltendmachung der Überschreitung .....	140
2.	Mietzinsüberprüfungsverfahren .....	142
3.	Verzicht auf Mietzinsüberprüfung .....	143
I.	Wertsicherungsvereinbarungen .....	144
J.	Mietzinsanhebungsrechte .....	145
K.	Kautionen .....	147
L.	Gesetzliches Bestandgeberpfandrecht .....	149
<b>VII. Betriebskosten</b> .....		151
A.	Allgemeines .....	151
B.	Betriebskosten außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG .....	151
C.	Vollanwendungsbereich des MRG .....	153
1.	Betriebskostenkatalog im Vollanwendungsbereich (§ 21 MRG) .....	153
2.	Verteilungsschlüssel .....	155
3.	Bestimmung der Nutzflächen (§ 17 MRG) .....	155
4.	Abrechnung und Überprüfung .....	156
D.	Heizkostenabrechnungsgesetz .....	157
<b>VIII. Befristung von Mietverträgen</b> .....		159
A.	Schriftform und bestimmter Endtermin .....	160
B.	Mindestbefristung bei Wohnungsmietverträgen .....	161
C.	Vorzeitiges Kündigungsrecht bei Wohnungsmieten .....	162
D.	Keine Mindestbefristung bei Geschäftsräumlichkeiten .....	162
E.	Stillschweigende Verlängerung .....	163
F.	Zulässigkeit von Kettenmietverträgen .....	163

<b>IX. Beendigung des Mietvertrages</b> .....	165
A. Allgemeines .....	165
1. Arten der einseitigen Beendigung von Mietverträgen .....	165
2. Beendigung unbefristeter Mietverträge .....	166
3. Beendigung befristeter Mietverträge .....	167
B. Übersicht einseitige Beendigung des Mietvertrags .....	169
C. Aufkündigung (ordentliche Kündigung) .....	170
1. Kündigungstermine und Kündigungsfristen .....	170
2. Außergerichtliche Aufkündigung .....	171
3. Gerichtliche Aufkündigung .....	172
4. Kündigungsbeschränkungen im MRG (Kündigungsschutz des Mieters) .....	174
D. Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) .....	194
1. Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 ABGB erster Fall) .....	195
2. Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 ABGB zweiter Fall) .....	196
3. Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 ABGB dritter Fall) .....	196
E. Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) .....	197
F. Aufhebung einer berechtigten Beendigung wegen Mietzins- rückstands (§ 33 Abs 2 MRG) .....	197
G. Durchsetzung von wirksamen Befristungen .....	200
1. Gerichtlicher Übergabeauftrag .....	200
2. Räumungsklage wegen titelloser Benützung .....	201
H. Einvernehmliche Beendigung, Räumungsvergleich .....	202
1. Beendigungsvereinbarung .....	202
2. Gerichtliche Räumungsvergleiche in der Praxis .....	202
 <b>X. Verfahrensrechtliche Besonderheiten;     mietrechtliches Außerstreitverfahren</b> .....	 205
A. Allgemeines .....	205
B. Angelegenheiten des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens .....	205
C. Verfahrensrechtliche Besonderheiten .....	206
1. Zwingend vorgeschaltetes Verfahren bei der Schlichtungsstelle .....	206
2. Kostenersatz nur nach „Billigkeit“ .....	207
3. Säumnisfolgen, Aufforderung nach § 17 AußStrG .....	208
 <b>XI. Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz</b> .....	 209
A. Anwendbarkeit des KSchG .....	210
B. Ausgewählte Inhalte der bisherigen Klauselentscheidungen .....	211

<b>XII. Grundlagen der Räumungsexekution .....</b>	<b>217</b>
A. Selbsthilfeverbot .....	217
B. Voraussetzungen für eine Räumungsexekution .....	218
C. Ablauf des Räumungsexekutionsverfahrens .....	219
1. Exekutionsantrag .....	219
2. Exekutionsmittel: Räumungsexekution nach § 349 EO .....	219
3. Bestimmtheit des Exekutionstitels .....	220
4. Exekutionsbewilligung .....	221
5. Vollzug der Räumungsexekution .....	222
6. Vollzug der Räumungsexekution gegen im Mietgegenstand anwesende Dritte (§ 568 ZPO) .....	223
D. Außerkrafttreten des Räumungstitels .....	224
E. Räumungsaufschub .....	226
Anhang 1: Richtwerte seit 1.4.2004.....	229
Anhang 2: Liste der Schlichtungsstellen (zum 31.12.2020).....	231
Anhang 3: Mietrechtsgesetz – MRG.....	235
Anhang 4: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB .....	273
Anhang 5: Zivilprozessordnung – ZPO .....	277
Stichwortverzeichnis .....	281