

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 | 12 |
| 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 | 19 |
| 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 ingerichteten“ 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) | 21 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.2.5. | Dienst-, Natural- und Werkwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG) | 21 |
| 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) | 23 |
| 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) | 26 |
| 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 Untermiete (§ 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 |

| | |
|---|----|
| 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) | 46 |
| 6.2.1. Außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereiches | 46 |
| 6.2.2. Im MRG-Vollanwendungsbereich | 47 |
| 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) | 51 |
| 7. Das Entgelt | 52 |
| 7.1. Der Bestandzins | 52 |
| 7.2. Das gesetzliche Bestandgeberpfandrecht (§ 1101 ABGB) | 53 |
| 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) | 58 |
| 7.3.4. Der Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 MRG) | 59 |
| 7.4. Die Zusammensetzung des Mietzinses | 62 |
| 7.4.1. Mietzinsbestandteile (§ 15 MRG) | 62 |
| 7.4.2. Die Umsatzsteuer (§ 15 Abs 2 MRG) | 63 |
| 7.4.3. Die Nutzfläche als Verteilungsschlüssel (§ 17 MRG) ... | 63 |
| 7.4.4. Bewirtschaftungskosten | 64 |
| 7.4.4.1. Allgemeines | 64 |
| 7.4.4.2. Wasserversorgung | 65 |
| 7.4.4.3. Verbrauchsermittlungskosten | 65 |
| 7.4.4.4. Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr und Schädlingsbekämpfung (§ 21 Abs 1 Z 2 MRG) | 65 |
| 7.4.4.5. Hausbeleuchtung (§ 21 Abs 1 Z 3 MRG) | 66 |
| 7.4.4.6. Versicherungskosten (§ 21 Abs 1 Z 4, Z 5 und Z 6 MRG) | 66 |
| 7.4.4.7. Verwaltungsauslagen (§§ 21 Abs 1 Z 7, 22 MRG) | 66 |
| 7.4.4.8. Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 23 MRG) | 67 |
| 7.4.4.9. Öffentliche Abgaben (§ 21 Abs 2 MRG) | 68 |
| 7.4.4.10. Anteil an besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG) | 68 |
| 7.4.5. Die Bewirtschaftungskostenabrechnung (§ 21 Abs 3 und Abs 4 MRG) | 69 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.4.6. | Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen des Vermieters (§ 25 MRG) | 71 |
| 7.4.7. | Der Untermietzins (§ 26 MRG) | 71 |
| 7.4.8. | Rückforderung verbotener Leistungen (§ 27 MRG) | 72 |
| 7.5. | Mietzinsanhebung gegen den Willen des Mieters | 74 |
| 7.5.1. | Übergang zur marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens | 74 |
| 7.5.2. | Vorübergehende Mietzinserhöhung zur Erhaltung des Gebäudes (§§ 18, 19 MRG) | 82 |
| 7.5.3. | Eintritt nicht begünstigter Angehöriger (§ 46 MRG) | 84 |
| 7.5.4. | Anhebung niedriger Altmietzinse (§ 45 MRG) | 84 |
| 8. | Rechtsnachfolge | 85 |
| 8.1. | Universalsukzession | 85 |
| 8.2. | Sonderrechtsnachfolge (§ 14 Abs 2 und Abs 3 MRG) | 85 |
| 8.3. | Vertragsauflösung (Kündigung) aus Anlass des Todes | 88 |
| 8.4. | Singularsukzession | 89 |
| 8.4.1. | Einzelrechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 1120 ABGB, § 2 Abs 1 MRG) | 89 |
| 8.4.2. | Einzelrechtsnachfolge auf Mieterseite | 91 |
| 9. | Das besondere Außerstreitverfahren des MRG | 95 |
| 9.1. | Allgemeines | 95 |
| 9.2. | Abgrenzung des streitigen vom außerstreitigen Verfahren | 95 |
| 9.2.1. | Begehren und Sachverhaltsbehauptungen | 95 |
| 9.2.2. | Gesetzlicher Anspruch | 96 |
| 9.3. | Umdeutung von Klage/Antrag | 97 |
| 9.3.1. | Ein „streitiger“ Anspruch wird im Außerstreitverfahren geltend gemacht | 97 |
| 9.3.2. | Geltendmachung einer „Außerstreitsache“ mit Klage | 97 |
| 9.3.3. | Einzelfälle | 97 |
| 9.4. | Sukzessive Kompetenz (Schlichtungsstelle – Gericht) | 98 |
| 9.5. | An den Zivilprozess angenähertes Außerstreitverfahren | 100 |
| 9.5.1. | Antragsgebundenheit (§ 37 Abs 3 Z 1 MRG) | 100 |
| 9.5.2. | Eingeschränkte Mündlichkeit | 101 |
| 9.5.3. | Beschränkter Untersuchungsgrundsatz | 102 |
| 9.5.4. | Materieller Parteibegriff | 105 |
| 9.5.5. | Vertretung im Verfahren | 108 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 9.5.6. | Der Ersatz der Verfahrenskosten | 108 |
| 9.5.7. | Weitere Besonderheiten | 109 |
| 9.6. | Verhältnis der Leistungsklage zum Leistungsbefehl nach § 37 Abs 4 MRG | 109 |
| 9.7. | Vorfragenbeurteilung und Unterbrechung | 111 |
| 9.8. | Rechtsmittel im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren | 112 |
| 9.8.1. | Subsidiäre Geltung des Außerstreitgesetzes | 112 |
| 9.8.2. | Verhältnis der Schlichtungsstelle zum Gericht (§§ 39, 40 MRG) | 114 |
| 9.8.3. | Besonderheiten des Rechtsmittelverfahrens | 116 |
| 9.8.4. | Rechtsmittelgründe | 117 |
| 10. | Die Auflösung des Mietvertrages | 122 |
| 10.1. | Die Auflösungsvereinbarung | 122 |
| 10.2. | Die vereinbarte Vertragsauflösung durch Zeitablauf (§ 29 MRG) | 122 |
| 10.3. | Die einseitige Vertragsauflösung | 124 |
| 10.3.1. | Allgemeines | 124 |
| 10.3.2. | Die Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB, §§ 33 Abs 2 und Abs 3, 41 MRG, § 190 ZPO, § 382f EO) | 126 |
| 10.3.3. | Erheblich nachteiliger Gebrauch und unleidliches Verhalten (§ 1118 1. Fall ABGB, § 30 Abs 2 Z 3 1. u 2. Fall MRG) | 137 |
| 10.3.4. | Räumungsklage und Schadenersatz wegen titelloser Benützung | 139 |
| 10.3.5. | Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Übergabsauftrag (§ 567 Abs 1 bis Abs 3 ZPO) | 140 |
| 10.3.6. | Durchsetzung wirksamer Befristungen mit Räumungsklage | 141 |
| 10.3.7. | Die Kündigung des unbefristeten Mietvertrages (§§ 30 bis 33 MRG) | 143 |
| 11. | Rechte und Pflichten anlässlich der Auflösung des Mietvertrages | 159 |
| 11.1. | Aufwandersatzansprüche (§ 1097 Satz 2 ABGB; § 10 MRG) | 159 |
| 11.1.1. | Außerhalb des MRG-Anwendungsbereiches | 159 |
| 11.1.2. | Im Vollenwendungsbereich des MRG | 160 |
| 11.2. | Zustand des Bestandobjekts bei Rückübergabe (§§ 1109, 1111 ABGB, § 9 Abs 3 MRG) | 161 |
| 11.3. | Kautions | 163 |
| 11.4. | Konventionalstrafe | 167 |
| 12. | Räumungsexekution | 168 |
| 12.1. | Der Exekutionstitel | 168 |
| 12.1.1. | Die (vormaligen) Vertragspartner | 168 |
| 12.1.2. | Rechte dritter Personen | 170 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------------|--|-----|
| 12.2. | Die Exekutionsbewilligung | 170 |
| 12.3. | Der Räumungsaufschub | 171 |
| 12.3.1. | Die Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil (§ 34 MRG) | 171 |
| 12.3.2. | Der Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34a MRG) | 171 |
| 12.3.3. | Die „Fortsetzung des Bestandverhältnisses“ nach erfolgreichem Sanierungsplan (§ 12c IO) | 172 |
| 12.3.4. | Aufschiebung der Räumungsexekution (§ 35 MRG) | 173 |
| 12.4. | Das Benützungsentgelt nach Auflösung des Mietvertrages | 175 |
| 12.5. | Der Vollzug der Räumung | 176 |
| 12.6. | Transport und Verwahrung | 178 |
| 12.7. | Das Verwertungsverfahren (§ 349 Abs 2 EO, § 565 Abs 1 und Abs 2 Geo) | 180 |
| Anhang | | 183 |
| Stichwortverzeichnis | | 241 |