

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Hinweis	VII
Autorenverzeichnis	IX

Teil I. Allgemeiner Teil

1. Die Miete in Abgrenzung zu anderen Rechtsformen	1
1.1. Miete	1
1.2. Eigentum	1
1.3. Leihe	1
1.4. Prekaristische Gebrauchsüberlassung	2
1.5. Aus dem Familienverhältnis entspringendes Wohnverhältnis ...	2
1.6. Wohngebrauchs- oder Fruchtgenussrecht	3
1.7. Pacht	4
2. Rechtsgrundlagen	5
2.1. Einleitung	5
2.2. Das MRG und seine (Teil-)Ausnahmen	6
2.2.1. Systematik des MRG	6
2.2.2. ABGB-Bereich (Vollausnahme vom MRG)	6
2.2.3. Teilanwendung des MRG	9
2.2.4. Vollanwendung des MRG	11
2.2.5. Das KSchG	11
3. Vertraglicher Gestaltungsspielraum und dessen Grenzen	13
4. Vertragsabschluss	15
4.1. Der Vertragsschlussmechanismus	15
4.2. Formpflichten	16
4.3. Exkurs: Beauftragung eines Maklers	17
4.4. Exkurs: Pflichten nach EAVG 2012	19
5. Zentrale mietvertragliche Rechte und Pflichten	20
5.1. Mietzins	20
5.2. Bewirtschaftungskosten	20
5.3. Erhaltungspflichten	21
5.4. Das Gebrauchsrecht des Mieters	22
6. Personenmehrheiten auf Mieterseite	22
7. Rechtsnachfolge unter Lebenden	24
8. Rechtsnachfolge im Todesfall	25
9. Kautions	25

10. Wichtige Rechtsbehelfe des Vermieters	27
10.1. Rechtsbehelfe bei Mietzinsrückstand	27
10.1.1. Mietzinsklage	27
10.1.2. Außerordentliche Kündigung nach § 1118 Fall 2 ABGB	27
10.1.3. Mietzinsrückstand als Kündigungsgrund	29
10.2. Sonstiges rechtswidriges Verhalten des Mieters	30
10.2.1. Außerordentliche Kündigung nach § 1118 Fall 1 ABGB	30
10.2.2. Kündigungsgründe	31
10.2.3. Unterlassungsklage	31
10.2.4. Schadenersatz	32
11. Wichtige Rechtsbehelfe des Mieters	32
11.1. Mietzinsminderung	32
11.2. Die außerordentliche Kündigung	34
11.3. Investitionersatz	35
11.4. Die Rechtsbehelfe des § 37 MRG	35
12. Verfahrensrechtliche Aspekte	35
12.1. Überblick	35
12.2. Das streitige Verfahren	36
12.2.1. Grundsätze	36
12.2.2. Gerichtszuständigkeit	37
12.2.3. Vertretungspflicht	37
12.2.4. Gebühren und Kostenersatz	38
12.2.5. Sonderfall Kündigungsverfahren	39
12.3. Das Außerstreitverfahren	40
12.3.1. Grundsätze	40
12.3.2. Gerichtszuständigkeit	42
12.3.3. Vertretungspflicht	42
12.3.4. Gebühren und Kostenersatz	43
12.4. Das „vorgeschaltete“ Schlichtungsverfahren	43
12.4.1. Grundsätze	43
12.4.2. Vertretungspflicht	45
12.4.3. Gebühren und Kostenersatz	45
12.5. Schiedsverfahren	45

Teil II. ABGB-Bereich (Vollausnahme vom MRG)

1. Überblick	47
2. Mietzins	47
2.1. Hauptmietzins	47
2.2. Bewirtschaftungskosten	47

3. Erhaltungspflichten	49
4. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts	51
5. Investitionersatz	52
6. Kautions	53
7. Vertragsbeendigung	54
7.1. Befristung	54
7.2. Die außerordentliche Kündigung	55
7.3. Die ordentliche Kündigung	56
7.3.1. Einleitung und Überblick	56
7.3.2. Kündigungsfristen und -termine	56
7.3.3. Form und Verfahren	57
8. Rechtsnachfolge unter Lebenden	57
8.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	57
8.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	58
9. Rechtsnachfolge im Todesfall	59
9.1. Tod des Mieters	59
9.2. Tod des Vermieters	60
10. Verfahrensrechtliche Aspekte	61
Mustervertrag ABGB-Bereich Geschäftsraum	62

Teil III. MRG-Teilanwendungsbereich

1. Allgemeines zum MRG-Teilanwendungsbereich	93
2. Mietzins	93
3. Erhaltungspflichten	93
4. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts	94
5. Investitionersatz	94
6. Kautions	94
7. Vertragsbeendigung	95
7.1. Befristung	95
7.1.1. Wesen und Überblick	95
7.1.2. Schutz des Mieters vor (zu kurzen) Befristungen	96
7.1.3. Sonderfall: Stillschweigende Verlängerung	97
7.1.4. Schutz des Mieters vor überlanger Bindung	98
7.2. Die außerordentliche Kündigung	99
7.3. Die ordentliche Kündigung	99
7.3.1. Überblick aus Sicht des Vermieters	99

7.3.2.	Überblick aus Sicht des Mieters	100
7.3.3.	Kündigungsfristen und -termine	100
7.3.4.	Form und Verfahren	101
7.3.5.	Die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG	102
7.3.6.	Verzug mit der Zinszahlung trotz Fälligkeit und Mahnung (Z 1)	103
7.3.7.	Verweigerung des (teilweise) in Dienstleistungen bestehenden Mietzinses (Z 2)	104
7.3.8.	Erheblich nachteiliger Gebrauch (Z 3)	104
7.3.9.	Weitergabe des Mietobjektes (Z 4)	107
7.3.10.	Tod des Mieters (Z 5)	108
7.3.11.	Nichtbenützung der Wohnung (Z 6)	108
7.3.12.	Nichtbenützung von Geschäftsräumen (Z 7)	109
7.3.13.	Eigenbedarf an der Wohnung ohne Ersatzbeschaffung (Z 8)	109
7.3.14.	Eigenbedarf mit Ersatzbeschaffung (Z 9)	110
7.3.15.	Bedarf für Betriebsangehörige (Z 10)	111
7.3.16.	Bedarf einer Gebietskörperschaft (Z 11)	111
7.3.17.	Kündigung eines Untermietvertrags (Z 12)	111
7.3.18.	Vereinbarter Kündigungsgrund (Z 13)	112
7.3.19.	Wirtschaftliche Abbruchreife (Z 14)	113
7.3.20.	Interessenbescheid (Z 15)	114
7.3.21.	Verweigerung einer erforderlichen Standardanhebung (Z 16)	114
8.	Rechtsnachfolge unter Lebenden	114
8.1.	Rechtsnachfolge auf Mieterseite	114
8.2.	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	115
9.	Rechtsnachfolge im Todesfall	116
9.1.	Tod des Mieters	116
9.1.1.	Sonderrechtsnachfolge (§ 14 MRG)	116
9.1.2.	Anhebung des Mietzinses	117
9.1.3.	Subsidiär: Übergang auf Erben und Sonderkündi- gungsrecht	117
9.2.	Tod des Vermieters	118
10.	Verfahrensrechtliche Aspekte	118
10.1.	Außerstreitverfahren	118
10.2.	Streitiges Verfahren	119
	Mustervertrag Teilanwendungsbereich	120

Teil IV. MRG-Vollanwendungsbereich

1. Überblick	151
2. Verbotene Vereinbarungen	151
3. Untermietverbot	152
4. Klauselentscheidungen	153
4.1. Überblick	153
4.2. Unzulässige Klauseln	153
4.3. Zulässige Klauseln	155
5. Mietzins	157
5.1. Überblick	157
5.2. Pauschalmietzins	157
5.3. Umsatzsteuer	159
5.4. Fälligkeit und Zahlungsform	160
5.5. Hauptmietzins	161
5.6. Angemessener Hauptmietzins	161
5.6.1. Anwendungsbereich	161
5.6.2. Höhe des angemessenen Hauptmietzinses	163
5.7. Richtwertmietzins	165
5.7.1. Anwendungsbereich	165
5.7.2. Höhe des Richtwertmietzinses	165
5.7.3. Zu- und Abschläge zum Richtwertmietzins: Allgemeines	166
5.7.4. Kategorieabschlag	167
5.7.5. Lagezuschlag	168
5.8. Kategoriemietzins	170
5.8.1. Anwendungsbereich	170
5.8.2. Grundsätze zur Ermittlung der Ausstattungskategorie ...	171
5.8.3. Kategorie A (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG)	172
5.8.4. Kategorie B (§ 15a Abs 1 Z 2 MRG)	173
5.8.5. Kategorie C (§ 15a Abs 1 Z 3 MRG)	173
5.8.6. Kategorie D (§ 15a Abs 1 Z 4 MRG)	174
5.8.7. Höhe des Kategoriemietzinses	174
5.9. Befristungsabschlag	174
5.10. Höchstgrenzen bei Untermiete	175
5.11. Wertsicherung	176
5.12. Überprüfung des Hauptmietzinses	177
5.13. Bewirtschaftungskosten	179
5.13.1. Überblick	179
5.13.2. Betriebskosten	179
5.13.3. Öffentliche Abgaben	180

5.13.4.	Besondere Aufwendungen	180
5.13.5.	Aufteilung und Abrechnung	181
5.13.6.	Exkurs: Mietzinsbildung beim Wohnhauswiederaufbau ...	181
6.	Erhaltungs-, Verbesserungs- und Instandhaltungspflichten	183
6.1.	Überblick	183
6.2.	Erhaltungspflichten des Vermieters	183
6.2.1.	Allgemeines	183
6.2.2.	Erhaltung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen	186
6.2.3.	Erhaltung des Mietgegenstands („Innenraum“)	188
6.2.3.1.	Grundsatz: Eingeschränkte Erhaltungspflicht	188
6.2.3.2.	Substanzgefährdung	188
6.2.3.3.	Erhebliche Gesundheitsgefährdung	188
6.2.3.4.	Brauchbarmachung	190
6.2.3.5.	Wärmebereitungsgeräte	191
6.2.4.	„Fiktive Erhaltungsarbeiten“	191
6.2.4.1.	Neueinführungen/Umgestaltungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen	191
6.2.4.2.	Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs	192
6.2.4.3.	Installation von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung	192
6.2.5.	Finanzierung	192
6.2.6.	Verhältnis zu § 1096 ABGB	193
6.2.7.	„Graubereich“	193
6.2.8.	Überwälzung von Erhaltungspflichten	194
6.3.	Verbesserungspflichten des Vermieters	195
6.3.1.	Allgemein	195
6.3.2.	Errichtung/Umgestaltung von Leitungs-, Kanalisations- und Sanitäranlagen	196
6.3.3.	Errichtung/Ausgestaltung von Anlagen im Haus	196
6.3.4.	Erhöhung der Schalldämmung	196
6.3.5.	Anschluss an Fernwärmeversorgung	197
6.3.6.	Installation einer Wasserentnahmestelle bzw eines WC im Mietobjekt	197
6.3.7.	Bautechnische „Aufwertung“ von Mietgegenständen ...	197
6.3.8.	Errichtung eines Behindertenaufzuges	197
6.3.9.	Finanzierung	198
6.3.10.	Überwälzung von Verbesserungspflichten	198
6.4.	Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters	198
6.4.1.	Überblick	198
6.4.2.	Wartungspflicht des Mieters	198
6.4.3.	Instandhaltungspflicht des Mieters	199

7. Mieterseitige Änderungen des Mietobjekts	200
8. Investitionskostenersatz	202
9. Kautions	205
10. Vertragsbeendigung	205
11. Rechtsnachfolge unter Lebenden	205
11.1. Rechtsnachfolge auf Mieterseite	205
11.1.1. Abtretung gemäß § 12 MRG	205
11.1.2. Unternehmensveräußerung/-verpachtung gemäß § 12a MRG	206
11.2. Rechtsnachfolge auf Vermieterseite	208
12. Rechtsnachfolge im Todesfall	208
13. Verfahrensrechtliche Aspekte	208
13.1. Außerstreitverfahren	208
13.2. Streitiges Verfahren	211
Mustermietvertrag MRG-Vollanwendungsbereich	212
Stichwortverzeichnis	245