

Inhalt

Vorwort	17
Abkürzungsverzeichnis	20
Kapitel 1: Mietrechtsgesetz (MRG)	23
1. Allgemeines	24
2. Vollanwendungsbereich	25
2.1. Wohnungen	25
2.2. Teile von Wohnungen	26
2.3. Geschäftsräumlichkeiten	26
2.4. Teile von Geschäftsräumlichkeiten	27
2.5. Neutrale Objekte	27
2.6. Mitgemietete Haus- oder Grundflächen	27
3. Teilanwendungsbereich	28
3.1. Nicht geförderter Neubau (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG)	28
3.2. Dachbodenausbau (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG)	29
3.3. Zubau (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG)	30
3.4. Wohnungseigentum (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)	30
3.5. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)	31
4. Vollaussnahmebereich	31
4.1. Sondermietverhältnisse (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG)	31
4.2. Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (§ 1 Abs 2 Z 1a MRG)	32
4.3. Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen (§ 1 Abs 2 Z 2 MRG)	33
4.4. Kurzfristige Mietverträge (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG)	33
4.5. Zweitwohnungen (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG)	34
4.6. Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG)	34
5. Vertragsabschluss für touristische Zwecke bzw als Zweitwohnung oder Freizeitwohnsitz	36
6. Vertragsabschluss durch Ausländer	37
Kapitel 2: Wesentliche Vertragsbestandteile	41
1. Allgemeines	42
2. Form	43
3. Mietgegenstand	45

4. Mietdauer	45
5. Mietzweck	47
6. Mietzins	47
7. Wertsicherung	48
8. Kautions	49
9. Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	50
10. Wartungs-, Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten	51
11. Investitionen und Veränderungen des Mieters, Wiederherstellungspflicht ...	51
12. Rückstellung	52

Kapitel 3: Verbotene Vereinbarungen

1. Allgemeines	58
2. Verbotene Vereinbarungen	58
2.1. Entgelt für die Aufgabe von Mietrechten (§ 27 Abs 1 Z 1 MRG) ...	58
2.2. Entgelt ohne gleichwertige Gegenleistung (§ 27 Abs 1 Z 1 MRG) ...	58
2.3. Entgelt für Verzicht auf Kündigungsrechte (§ 27 Abs 1 Z 2 MRG)	59
2.4. Übermäßiges Entgelt für die Vermittlung einer Miete (§ 27 Abs 1 Z 3 MRG)	59
2.5. Entgelt für die Beauftragung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§ 27 Abs 1 Z 4 MRG)	59
2.6. Zusage sittenwidriger Leistungen (§ 27 Abs 1 Z 5 MRG)	60
3. Erlaubte Vereinbarungen	60
4. Rückforderungsanspruch des Mieters	61
5. Strafbestimmungen	61

Kapitel 4: Allgemeine Rechte und Pflichten

1. Rechte des Vermieters	64
1.1. Zutritt zum Mietgegenstand (§ 8 Abs 2 MRG)	64
1.2. Gesetzliches Pfandrecht (§ 1101 ABGB)	65
2. Pflichten des Vermieters	67
2.1. Allgemeines	67
2.2. Vereinbarter Zustand	67
2.3. Anbotspflicht bei Vereinigung von Wohnungen	68
2.4. Wiederherstellungspflicht	70
2.5. Pflicht zum Schutz des Mieters vor Störungen	70
2.6. Pflicht zur Übergabe eines Elektrobefundes	71
2.7. Pflicht zur Übergabe eines Energieausweises	71
3. Rechte des Mieters	72
3.1. Recht auf Benützung des Mietgegenstandes (§ 8 MRG)	72

3.2.	Recht auf Veränderung/Verbesserung des Mietgegenstandes (§ 9 MRG)	73
3.2.1.	Unwesentliche Veränderungen	73
3.2.2.	Wesentliche Veränderungen	74
3.2.3.	Privilegierte Arbeiten nach § 9 Abs 2 MRG	74
3.2.4.	Abschließendes	75
3.3.	Recht auf Abwehr von Störungen	76
3.4.	Recht auf Wohnungstausch	76
4.	Pflichten des Mieters	77
4.1.	Duldungspflichten des Mieters	77
4.2.	Anzeige- und Informationspflichten	79
4.3.	Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters (§ 8 Abs 1 Satz 2 MRG)	80

Kapitel 5: Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters

		81
1.	Erhaltungspflicht	82
1.1.	Allgemeines	82
1.2.	Erhaltungspflicht im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich ...	82
1.3.	Erhaltungspflicht im Vollanwendungsbereich	83
1.4.	Erhaltungsarbeiten im Detail	84
1.4.1.	Allgemeine Teile des Hauses (§ 3 Abs 2 Z 1 MRG)	84
1.4.2.	Mietgegenstände (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG)	84
1.4.3.	Heizthermen (§ 3 Abs 2 Z 2a MRG)	86
1.4.4.	Gemeinschaftsanlagen (§ 3 Abs 2 Z 3 MRG)	86
1.4.5.	Maßnahmen aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (§ 3 Abs 2 Z 4 MRG)	87
1.4.6.	Energiesparende Maßnahmen (§ 3 Abs 2 Z 5 MRG) ...	87
1.4.7.	Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung (§ 3 Abs 2 Z 6 MRG)	87
1.4.8.	Vorbereitungs- und Begleitarbeiten	88
1.5.	Kosten der Erhaltung	88
1.6.	Nicht vom MRG erfasste Erhaltungsarbeiten	89
2.	Verbesserungspflicht	91
2.1.	Allgemeines	91
2.2.	Verbesserungsarbeiten im Detail	91
2.3.	Finanzierung	92
3.	Gerichtlicher Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten	93
4.	Sanktionen bei Nichtdurchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	94

5.	Ersatz von Aufwendungen bei Durchführung von Arbeiten durch den Mieter	95
5.1.	Nicht- und Teilanwendungsbereich	95
5.2.	Vollanwendungsbereich	95
5.3.	Ersatzanspruch	96
5.4.	Ersatzfähige Aufwendungen	97
5.5.	Rechtliche Auswirkungen der Abgeltung des Ersatzanspruches ...	97
5.6.	Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen	98

Kapitel 6: Haupt- und Untermietverhältnisse 99

1.	Hauptmiete	100
2.	Untermiete	100
3.	Scheinuntermiete	100
4.	Untermietverbote	102

Kapitel 7: Weitergabe- und Eintrittsrechte 103

1.	Weitergabe des Mietrechts an einer Wohnung (§ 12 MRG)	104
2.	Weitergabe des Mietrechts im Rahmen eines Betriebsübergangs (§ 12a MRG)	106
3.	Eintrittsrecht im Todesfall (§ 14 MRG)	108
3.1.	Allgemeines	108
3.2.	Haftung des Eintretenden	109
3.3.	Voraussetzungen des Eintrittsrechts	109

Kapitel 8: Mietzins 115

1.	Mietzins	116
1.1.	Mietzinsmodelle	116
1.2.	Bestandteile des Mietzinses	116
1.3.	Pauschalmietzins	117
2.	Mietzinsbildung im Teilanwendungs- und Vollausnahmebereich	117
3.	Mietzinsbildung im Vollanwendungsbereich	119
3.1.	Allgemeines	119
3.2.	Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG)	120
3.3.	Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2–4 MRG)	120
3.4.	Kategoriemietzins (§ 16 Abs 5 und 6 MRG)	124
4.	Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	126
5.	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen	127
6.	Untermietzins	128
7.	Geschäftsräumlichkeiten	129

8. Unwirksame Mietzinsvereinbarungen	129
9. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzinsvereinbarungen ...	130
10. Mietzinsüberprüfung	131

Kapitel 9: Erhöhung des Hauptmietzinses 133

1. Voraussetzungen	134
2. Berechnung	134
3. Antrag	136

Kapitel 10: Hauptmietzinsabrechnung 139

1. Allgemeines	140
2. Inhalt der Hauptmietzinsabrechnung	140
2.1. Einnahmen	141
2.2. Ausgaben	142
2.3. Hauptmietzinsreserve, Mietzinsabgang	143

Kapitel 11: Betriebskosten 147

1. Betriebskosten	148
1.1. Begriff	148
1.2. Betriebskosten im Vollanwendungsbereich des MRG	149
1.3. Gesetzliche Betriebskosten	149
1.4. Kostentragungspflicht bei Gemeinschaftsanlagen	154
2. Heizkostenabrechnung	158
2.1. Anwendungsbereich	158
2.2. Nutzungsobjekte	158
2.3. Abgeber, Abnehmer	158
2.4. Aufteilung	159
2.5. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten	159
2.6. Verbrauchsabhängige Aufteilung	160
2.7. Vereinbarungen	160
2.8. Abrechnungsperiode	160
2.9. Abrechnungsübersicht	161

Kapitel 12: Befristungsmöglichkeiten nach ABGB und MRG 165

1. Befristungsmöglichkeiten im Voll- und Teilanwendungsbereich	166
1.1. Allgemeines	166
1.2. Schriftformerfordernis	166
1.3. Zulässige Befristungen	168
2. Befristungsmöglichkeiten im Vollaussnahmebereich	169

Kapitel 13: Beendigung von Bestandverhältnissen	171
1. Allgemeines	172
2. Allgemeine Endigungsgründe	172
2.1. Einvernehmliche Auflösung	172
2.2. Untergang des Bestandobjektes	172
2.3. Vereinigung der Rechtspositionen	173
2.4. Allgemeine Vertragsauflösungsgründe	173
2.5. Besondere Vertragsauflösungsgründe	174
3. Aufkündigung durch den Mieter	175
3.1. Unbefristetes Mietverhältnis	175
3.2. Befristetes Mietverhältnis	176
3.3. Teilkündigung	176
4. Aufkündigung durch den Vermieter	177
4.1. Allgemeines	177
4.2. Mietzinsrückstand (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG)	178
4.3. Nichterbringung vereinbarter Dienstleistungen (§ 30 Abs 2 Z 2 MRG)	179
4.4. Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG)	180
4.5. Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG)	182
4.6. Tod des bisherigen Mieters (§ 30 Abs 2 Z 5 MRG)	184
4.7. Nichtbenützung der Wohnung (§ 30 Abs 2 Z 6 MRG)	184
4.8. Änderung der Benützungsart des Bestandgegenstandes (§ 30 Abs 2 Z 7 MRG)	185
4.9. Eigenbedarfskündigung (§ 30 Abs 2 Z 8 MRG)	186
4.10. Eigenbedarfskündigung mit Ersatzbeistellung (§ 30 Abs 2 Z 9 MRG)	188
4.11. Eigenbedarfskündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder Angestellten (§ 30 Abs 2 Z 10 MRG)	188
4.12. Bedarf von Gebietskörperschaften (§ 30 Abs 2 Z 11 MRG)	190
4.13. Kündigung von Untermietverhältnissen (§ 30 Abs 2 Z 12 MRG) ...	190
4.14. Vereinbarte Kündigungsgründe (§ 30 Abs 2 Z 13 MRG)	190
4.15. Wirtschaftliche Abbruchreife des Gebäudes (§ 30 Abs 2 Z 14 MRG)	192
4.16. Vorliegen von öffentlichen Interessen (§ 30 Abs 2 Z 15 MRG) ...	192
4.17. Verweigerung der Standardanhebung (§ 30 Abs 2 Z 16 MRG) ...	193
5. Teilkündigung (§ 31 MRG)	193

Kapitel 14: Verfahrensrechtliche Aspekte	195
1. Verfahrensrechtliche Bestimmungen des MRG	196
2. Gerichtliche Aufkündigung	200
2.1. Inhaltliche Erfordernisse	200
2.2. Beschluss	202
2.3. Ordentliches Verfahren	203
2.4. Urteil, Rechtsmittel	204
2.5. Räumungsfrist	204
2.6. Räumung	205
3. Räumungsklage	206
4. Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes	206
5. Räumungsvergleich	207
6. Kündigungsfristen, Kündigungstermine	208
Kapitel 15: Bestandrecht des ABGB	211
1. Allgemeines	212
1.1. Anwendungsbereich	212
1.2. Abgrenzung von Miete und Pacht	212
1.3. Dispositives und zwingendes Recht	213
2. Vertragsschluss	214
3. Mietzins	215
3.1. Art und Höhe der Mietzinszahlung	215
3.2. Zeitpunkt der Mietzinszahlung	216
3.3. Wertsicherung	216
3.4. Gesetzliches Pfandrecht des Vermieters	216
4. Mietzinsminderung (§ 1096 ABGB)	217
4.1. Voraussetzungen	217
4.2. Beginn der Mietzinsminderung	217
4.3. Ausmaß der Mietzinsminderung	218
5. Mietzinsminderung (§§ 1104, 1105 ABGB)	219
5.1. Voraussetzungen	219
5.2. Beginn der Mietzinsminderung	220
5.3. Ausmaß der Mietzinsminderung	220
6. Pflichten des Vermieters	221
6.1. Bedingener Gebrauch	221
6.2. Schutz- und Sorgfaltspflichten des Vermieters	221
6.3. Erhaltungspflichten des Vermieters	222
6.4. Schutz vor Störungen Dritter	223
7. Rechte und Pflichten des Mieters	224
7.1. Gebrauchsrecht des Mieters	224
7.2. Anzeigepflicht von notwendigen Instandsetzungsarbeiten	225

7.3.	Anspruch auf Aufwändersatz	225
7.4.	Bauliche Veränderungen	226
7.5.	Übertragung von Bestandrechten	227
8.	Untermiete	227
9.	Beendigung des Bestandverhältnisses	228
9.1.	Befristetes Mietverhältnis	228
9.2.	Unbefristetes Mietverhältnis	230
9.3.	Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Mieter (§ 1117 ABGB)	230
9.4.	Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Vermieter (§ 1118 ABGB)	232
9.5.	Weitere Auflösungsgründe	235
10.	Bestandrecht des ABGB im Todesfall	236
10.1.	Tod einer der Vertragsparteien	236
10.2.	Zeitpunkt des Rechtserwerbes durch die Erben des Mieters	237
10.3.	Kündigungsfrist	238
10.4.	Bestandverhältnisse mit juristischen Personen (Gesellschaften)	239
11.	Abgrenzung zu anderen Vertragsarten	239
11.1.	Heimverträge für Studierende	239
11.2.	Serviciertes Wohnen	239
11.3.	Gastverträge	240
11.4.	Leihe, Bittleihe	240
11.5.	Leasing	240
11.6.	Familienrechtliche Wohnverhältnisse	241
11.7.	Dienstbarkeit der Wohnung	241
11.8.	Pacht	242
11.9.	Time-sharing	242
11.10.	Verwahrungsvertrag	242
11.11.	Safevertrag	242
Kapitel 16: Bestandrecht und Konsumentenschutz		243
1.	Allgemeines	244
2.	Form	246
2.1.	Verpflichtende allseitige Unterfertigung	246
2.2.	Verpflichtende Schriftform für Änderungen	246
2.3.	Erklärungen auf Zahlscheinen	247
3.	Mietgegenstand	247
3.1.	Neuwertiger Zustand	247
3.2.	Brauchbarer Zustand	248

3.3.	Ausstattungskategorie	248
3.4.	Neuerrichtung	249
3.5.	Flächenabweichungen	249
3.6.	Verfügungsbefugnis des Vermieters	250
3.7.	Störung des Mieters	250
4.	Mietdauer	251
4.1.	Spätester Übergabetermin	251
4.2.	Bedingter Übergabetermin	251
4.3.	Wichtiger Kündigungsgrund	252
5.	Mietzweck	253
5.1.	Mietzweck: Wohnen	253
5.2.	Änderung des Mietzweckes	254
5.3.	Übernahme trotz Mängel	254
6.	Mietzins	255
6.1.	Mietzins nach WGG	255
6.2.	Fälligkeit	256
6.3.	Verzugszinsen	256
6.4.	Anrechnung von Zahlungen im Verzug	257
6.5.	Mietzinserhöhung aufgrund Vertragsverletzung	257
7.	Wertsicherung	258
7.1.	Vergleichbarer Index	258
7.2.	Indexierung in den ersten beiden Monaten	259
7.3.	Baukostenindex	259
7.4.	Nachfolgeindex	260
8.	Kaution	261
8.1.	Rückgabe in Frist I	261
8.2.	Rückgabe in Frist II	262
9.	Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	262
9.1.	Deklarative Aufzählung I	262
9.2.	Deklarative Aufzählung II	263
9.3.	Intransparente Betriebskosten	264
9.4.	Angemessene Versicherung	264
10.	Wartungs-, Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten	265
10.1.	Mieterseitige Wartung und Instandhaltung I	265
10.2.	Mieterseitige Wartung und Instandhaltung II	265
10.3.	Mieterseitige Wartung und Instandhaltung III	266
10.4.	Vermieter statt Mieter	267
10.5.	Beeinträchtigung des Mieters	267
10.6.	Entfall der Erhaltungspflicht des Vermieters I	268
10.7.	Entfall der Erhaltungspflicht des Vermieters II	268

11.	Investitionen und Veränderungen des Mieters, Wiederherstellungspflicht	269
11.1.	Zustimmungsverpflichtung des Vermieters	269
11.2.	Rückbauverpflichtung I	270
11.3.	Rückbauverpflichtung II	270
11.4.	Verzicht auf Ersatz von notwendigen Kosten I	271
11.5.	Verzicht auf Ersatz von notwendigen Kosten II	271
12.	Rückstellung	272
12.1.	Ursprünglicher Zustand I	272
12.2.	Ursprünglicher Zustand II	272
12.3.	Ausmalverpflichtung I	273
12.4.	Ausmalverpflichtung II	274
12.5.	Ausmalverpflichtung III	274
12.6.	Wahlrecht des Vermieters	275
13.	Kosten	276
13.1.	Mietvertragsgebühr	276
13.2.	Mahnspesen	276
14.	Sonstige Bestimmungen	277
14.1.	Haushaltsversicherung	277
14.2.	Haftungsausschluss	277
14.3.	Haustierhaltung	278
14.4.	Einvernehmen und Beweislastumkehr	278
	Kapitel 17: Immobilienmakler	281
1.	Allgemeines	282
2.	Maklervertrag	282
2.1.	Inhalt des Vertrags	282
2.2.	Zustandekommen des Vertrags	283
2.3.	Alleinvertmittlungsauftrag	283
2.4.	Schutzvorschriften im KSchG	284
2.5.	Beendigung von Maklerverträgen	284
3.	Pflichten des Maklers	285
3.1.	Allgemeines	285
3.2.	Interessenwahrungspflicht	285
3.3.	Besondere Aufklärungspflichten	285
3.4.	Folgen der Pflichtverletzung	286
4.	Pflichten des Auftraggebers	287
4.1.	Die Pflichten im Einzelnen	287
4.2.	Folgen der Pflichtverletzung	287
5.	Maklerprovision	287
5.1.	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	287
5.2.	Höhe der Provision	288

5.3.	Provisionspflicht bei fehlendem Vermittlungserfolg	289
5.4.	Eigengeschäft	290
5.5.	Provisionsansprüche mehrerer Makler	291
6.	Rücktrittsrechte	291
6.1.	Allgemeines	291
6.2.	Rücktrittsmöglichkeiten im Einzelnen	291
Kapitel 18: Anhang		293
1.	Mietrechtliche Literatur	294
1.1.	Mietrechtsgesetz	294
1.2.	Wesentliche Vertragsbestandteile	295
1.3.	Verbotene Vereinbarungen	295
1.4.	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	295
1.5.	Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters	296
1.6.	Haupt- und Untermietverhältnisse	296
1.7.	Weitergabe- und Eintrittsrechte	296
1.8.	Mietzins	297
1.9.	Erhöhung des Mietzinses	297
1.10.	Hauptmietzinsabrechnung	297
1.11.	Betriebskosten	297
1.12.	Befristungsmöglichkeiten nach ABGB und MRG	298
1.13.	Beendigung von Bestandverhältnissen	298
1.14.	Beendigung von Bestandverhältnissen – Verfahren	299
1.15.	Das Bestandrecht des ABGB	299
1.16.	Immobilienmakler	301
2.	Glossar	301
Stichwortverzeichnis		309