

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Kapitel 1. Einleitung	1
I. Untersuchungsgegenstand.....	1
II. Gang der Untersuchung	3
Kapitel 2. Grundlagen	7
I. Begriff des Gesamtmietverhältnisses	7
II. Abgrenzungen	8
A. Teilmiete	8
B. Untermiete	9
C. Familienrechtliche Wohnverhältnisse	10
D. Parallelmiete	11
III. Rechtsnatur und gesetzliche Grundlage	11
A. Allgemeines	11
B. Die Rechtsgemeinschaft im Innenverhältnis	13
1. Heranziehung der Regeln über die schlichte Miteigen- tümernergemeinschaft	13
a) Meinungsstand	13
b) Eigener Standpunkt	15
2. Anwendbarkeit auch der Normen über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts?	20
a) Begriff und Wesen einer GesbR	20
b) Mitmieter als GesbR?	21
C. Die Vertragsbeziehung zum Vermieter im Außenverhältnis	27
1. Allgemeines	27
a) Schuldverhältnis im engeren Sinn	27
b) Schuldverhältnis im weiteren Sinn	28
c) Schuld und Forderung iSd §§ 888 ff ABGB	29

2. Gesamtmietverhältnis	30
a) Grundverhältnis	30
b) Einzelschulden und Einzelforderungen der Mitmieter	32
i) Mitmieter als Schuldner	32
ii) Mitmieter als Gläubiger	36
Kapitel 3. Entstehung einer Mitmietergemeinschaft	43
I. Übersicht über die Entstehungsmöglichkeiten	43
II. Entstehung kraft Vereinbarung unter Lebenden	44
A. Begründung eines Mietverhältnisses a priori als Gesamtmiet- verhältnis	44
B. Nachträglicher Beitritt weiterer Personen	45
1. Vertragsbeitritt	46
2. Erfordernis einer Allparteieneinigung	48
C. Entstehung durch Ausübung von Weitergabe- oder Präsen- tationsrechten	51
D. Einzelfragen	54
1. Einhaltung der Schriftform des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG ...	54
a) Erstmalige Begründung als Gesamtmietverhältnis	55
i) Erfordernis der Unterfertigung durch alle Mitmieter?	55
ii) Sanktion bei Nichteinhaltung der Schriftform durch alle Mitmieter?	58
b) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen	64
i) Erfordernis eines „schriftlichen Beitritts“?	64
ii) Sanktion eines „formwidrigen Beitritts“?	67
2. Einhaltung der dreijährigen Mindestdauer des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG bei Wohnungsmieten	72
a) Erstmalige Begründung als Gesamtmietverhältnis	73
b) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen	74
III. Entstehung von Todes wegen	77
A. Gesamtrechtsnachfolge	78
B. Eintrittsrecht nach § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG	80
1. Voraussetzungen	81
2. Mietzinsanhebung beim gemeinsamen Eintritt privile- gierter und nicht-privilegierter Personen?	82
C. Entstehung durch Verfügung von Todes wegen?	84
IV. Entstehung aufgrund sonstiger Umstände	86
A. „Abtretung“ des Mietrechts nach § 12 Abs 1 MRG	86
1. Voraussetzungen	87
2. Mietzinsanhebung durch den Vermieter nach § 46 MRG bei Übertragung des Mietrechts an mehrere Personen?	89

B. Exkurs: Begründung einer Mitmieter-GesBR durch Unternehmensveräußerung nach § 12a Abs 1 MRG	90
1. Voraussetzungen	92
2. Gemeinsamer Unternehmenserwerb	94
a) Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG?	94
b) Mietzinsanhebung und Erbenprivileg	96
3. Einbringung eines Einzelunternehmens in eine GesBR	97
a) Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG?	97
b) Mietzinsanhebung durch den Vermieter?	100
V. Entstehung durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG? 104	
Kapitel 4. Rechtsfragen bei bestehender Mitmietergemeinschaft	107
I. Verfügungen der Mitmieter	108
A. Verfügungen über das Gesamtmietverhältnis	109
B. Verfügungen über das Mitmietrecht?	109
C. Einzelne Verfügungshandlungen der Mitmieter	113
1. Änderungen in der personellen Zusammensetzung der Mitmieter	113
a) Personenwechsel kraft Vereinbarung unter Lebenden ...	113
i) Übertragung des Mitmietrechts auf einen Dritten	114
ii) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen	116
iii) Ausscheiden eines Mitmieters	117
b) Verfügung über das Mitmietrecht bei gesetzlichen Vertragsübergangstatbeständen	120
i) „Abtretung“ des Mitmietrechts nach § 12 Abs 1 MRG	120
aa) „Übertragung“ von Mitmietrechten auf einen eintrittsberechtigten Dritten	121
bb) „Gemeinsame Übertragung“ der (Mit-)Mietrechte auf einen eintrittsberechtigten Dritten	123
cc) „Übertragung“ auf einen Mitmieter?	125
ii) Veräußerung des von einem Mitmieter betriebenen Unternehmens nach § 12a Abs 1 MRG	128
aa) Nur ein Mitmieter betreibt in den Geschäftsräumlichkeiten ein Unternehmen	129
bb) Die Mitmieter betreiben separate Unternehmen	131
cc) Übertragung des Unternehmens auf einen Mitmieter	136
2. Benützungvereinbarung zwischen den Mitmietern	140
3. Aufnahme weiterer Personen in das Mietobjekt	142
4. Erweiterung des Mietgegenstandes	146
5. Verlängerung eines befristeten Mietvertrages	148

6. Exkurs: Abgabe einer Erklärung zur Verhinderung einer stillschweigenden Mietvertragsverlängerung	151
7. Beendigung des Mietverhältnisses	153
II. Rechtsnachfolge am Mitmietrecht von Todes wegen.....	155
A. Gesamtrechtsnachfolge	155
1. Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter beim Tod eines Wohnungsmitmieters?	156
2. Mietzinsanhebung durch den Vermieter gemäß § 46a Abs 2 MRG beim Tod eines Geschäftsraummitmieters?	159
B. Eintritt in das Mitmietrecht nach § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG	161
1. Mietzinsanhebung durch den Vermieter beim Eintritt naher Angehöriger in die Mitmietrechte?	162
2. Mietzinsanhebung gegenüber einem Mitmieter, der zum Alleinmieter wird?	164
C. Einzelrechtsnachfolge	166
III. Benützung des gemieteten Objekts	166
A. Allgemeines	167
B. Benützungsvereinbarung zwischen den Mitmietern	170
C. Richterliche Benützungsregelung	173
IV. Abwehr von Eingriffen in das gemeinsame Mietrecht	175
A. Eingriffe Dritter	175
B. Rechtswidrigkeiten zwischen den Mitmietern	179
V. Besitzrechtliche Stellung der Mitmieter	181
A. Mitrechtsbesitz	182
B. Einzelfragen des Besitzschutzverfahrens	183
1. Zur Besitzstörung bei Mitmietern im Allgemeinen	183
2. Einheitlicher Fristlauf für alle Mitmieter?	184
3. Eigenmacht bei Genehmigung des Eingriffs (nur) durch einen Mitmieter?	186
C. Einzelne Besitzstörungen im Gesamtmietverhältnis	191
1. Störungen des Mitrechtsbesitzes durch Dritte	191
2. Besitzstörungen unter den Mitmietern	193
VI. Verwaltung des gemeinsamen Mietrechts	195
A. Ordentliche Verwaltung	197
1. Begriff	197
2. Willensbildung und Verfahren	198
3. Einzelne Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung	199
a) Abschluss, Änderung und Beendigung gewöhnlicher Bezugs- oder Versicherungsverträge mit Dritten	199
b) Durchsetzung der Erhaltungspflichten des Vermieters ...	201

c)	Durchsetzung der Verbesserungs- und Wiederherstellungspflichten des Vermieters	205
d)	Durchführung der den Mitmiethern obliegenden Erhaltungsarbeiten	206
e)	Durchsetzung der Anerkennung als Mithauptmieter	209
f)	Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses	211
g)	Untervermietung des Bestandobjekts an Dritte	214
i)	Untervermietung des gesamten Bestandobjekts	217
ii)	Untervermietung einzelner Teile des Bestandobjekts	218
aa)	Untervermietung von Teilen, die keinem Mitmieter zur alleinigen Benützung überlassen sind	219
bb)	Selbständige Untervermietung der einem Mitmieter zum ausschließlichen Gebrauch überlassenen Teile?	220
cc)	Exkurs: Aufnahme einer weiteren Person in die der alleinigen Nutzung überlassenen Teile?	223
B.	Außerordentliche Verwaltung	225
1.	Begriff	225
2.	Willensbildung und Verfahren	225
3.	Einzelne Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung...	227
a)	Durchführung von (Erhaltungs-)Arbeiten, die dem Vermieter obliegen	228
b)	Vereinbarung eines von § 839 ABGB abweichenden Aufteilungsschlüssels	230
c)	Änderung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses	232
d)	(Sonstige) Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes	234
e)	Untermietverträge zwischen Mitmiethern	237
VII.	Aufteilung der gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten	242
A.	Erzielte Nutzungen der Mitmieter	243
B.	Von den Mitmiethern zu tragende Lasten	245
Kapitel 5.	Auflösung einer Mitmiethergemeinschaft	251
I.	Einvernehmliche Aufhebung der Rechtsgemeinschaft	252
II.	Anspruch auf Aufhebung der Mitmiethergemeinschaft	254
A.	Beschränkungen des Aufhebungsanspruchs	256
1.	„Unzeit“ und „Nachteil der Übrigen“	256
2.	„Fortsetzungsvereinbarung“ iSd § 831 ABGB	259
B.	Teilung der zwischen den Mitmiethern bestehenden Rechtsgemeinschaft	261
1.	Naturalteilung der Mitmiethergemeinschaft?	263
2.	Zivilteilung der Mitmiethergemeinschaft?	265

III. Aufhebung durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG	269
IV. Aufhebung der Mitmietergemeinschaft infolge Beendigung des Mietvertrages durch den Vermieter	271
A. Auflösung des Mietvertrages nach § 1118 ABGB	273
1. Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 1. Fall ABGB)	274
2. Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 2. Fall ABGB)	276
B. Kündigung des unbefristeten Mietverhältnisses nach §§ 30 ff MRG	278
1. „Existenzgefährdung des Vermieters“ und „Vertragsverletzungen des Mieters“ nach § 30 Abs 1 MRG	279
2. Entgeltverzug: Mietzinsrückstand (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG) und Nichterbringung von Dienstleistungen (§ 30 Abs 2 Z 2 MRG)	281
3. Erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandobjekts, unleidliches Verhalten, strafbare Handlung (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG)	283
4. Weitergabe des Mietgegenstandes (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG)	285
5. Mangelnder Bedarf der Mitmieter (§ 30 Abs 2 Z 5 bis Z 7 MRG)	288
6. Eigenbedarf des Vermieters (§ 30 Abs 2 Z 8 MRG)	290
Kapitel 6. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	293
I. Entstehung einer Mitmietergemeinschaft	293
II. Rechtsfragen bei bestehender Mitmietergemeinschaft	294
III. Auflösung einer Mitmietergemeinschaft	297
Literaturverzeichnis	301
Stichwortverzeichnis	309