

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Der Anwendungsbereich des MRG	XXXV

Teil 1 Vertragsabschluss

1. Kapitel Provision und Aufklärungspflichten des Maklers (Anton Holzapfel)	3
I. Allgemeines	3
A. Grundlagen und Begriffsbestimmungen	3
II. Die Provisionsvoraussetzungen im Detail	5
A. Der Maklervertrag	5
B. Vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit	6
C. Vermittlungserfolg und zweckgleichwertiges Geschäft	7
D. Kausalität und Adäquanz	7
E. Tatsächliche Ausführung	8
III. Informationspflichten des Maklers	8
A. Informationspflichten zum Maklervertrag	8
B. Informationspflichten gem FAGG	8
C. Schriftliche Übersicht gem § 30b KSchG	8
D. Wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis vs Eigengeschäft	9
E. Informationspflichten zum abzuschließenden Rechtsgeschäft	9
F. Wesentliche Umstände	10
G. Irrtum	10
IV. Die Haftung des Maklers	11
A. Grenzen der Nachforschungspflicht – Haftung für weitergegebene Informationen ..	11
B. Provisionsminderung	11
C. Schadenersatz	12
V. Conclusio	12
A. Verletzung von Informationspflichten	12
B. Schadenersatz	13
VI. Leitfaden für die Praxis	13
A. Übersicht: „Eckdaten“ des Rechtsgeschäfts	13
B. Rechtsprechung zu Provisionsminderung und/oder Haftung des Maklers	14
VII. Literatur	15
2. Kapitel Personenmehrheit auf Mieterseite (Christian Markl)	17
I. Allgemeines	18
II. Zu den einzelnen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten	19
A. Mietvertrag als studentischer Hauptmieter ohne nachfolgende (teilweise) Unter-	
vermietung	19
B. Mietvertrag als Hauptmieter mit nachfolgender (teilweisen) Untervermietung ..	19
C. Gestattete Untermiete	20
D. Mietvertrag mit mehreren Studierenden als Hauptmieter	21

Inhaltsverzeichnis

E. Mietvertrag mit mehreren Studierenden über einzelne Räume der Wohnung . . .	22
III. Exkurs: Befristungsproblematik	23
A. Bindung der Dauer des Untermietverhältnisses an das Bestehen des Hauptmietverhältnisses	24
IV. Conclusio	25
A. Mietvertrag mit mehreren Studierenden als Hauptmieter	25
B. Mietvertrag mit einem Studierenden als Hauptmieter und gestatteter Untermiete	25
C. Mietvertrag mit mehreren Studierenden über einzelne Räume der Wohnung . . .	25
V. Leitfaden für die Praxis	26
A. Rechtsprechung (Auszug)	26
VI. Literatur	27
3. Kapitel Mietzinsbildung und Förderungsbestimmungen (Markus Reithofer)	29
I. Allgemeines	29
II. Förderungsrechtliche Bestimmungen und deren Einfluss auf die Mietzinsbildung . .	29
A. Privilegierter Neubau	30
1. Datum der Baubewilligung: geförderter oder freifinanzierter Neubau	30
2. Neuschaffung des Mietgegenstands	30
3. Eigentumswohnungen in einem nach 8. 5. 1945 errichteten Gebäude	31
4. Inanspruchnahme von Fördermitteln bei der Errichtung	32
5. Inanspruchnahme von Fördermitteln bei Wiederaufbau/Sanierung	32
III. Notwendige Prüfung	32
A. Mietzinsbildung nach dem WWG	33
1. Erkennbarkeit und Prüfung	33
2. Wiederherstellung/Neuschaffung	33
3. § 15 WWG in der jeweils geltenden Fassung	34
B. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz	34
1. Rückzahlung nach dem 1. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG 1971) . . .	34
2. Rückzahlung nach dem 2. Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG 1987) . . .	35
3. Mietzinsbildung nach begünstigter Rückzahlung	36
IV. Conclusio	38
A. Mietrechtliche Zuordnung der Wohnungen	38
B. Ertrag der Wohnung	39
1. Definition	39
2. Renditebetrachtung der Wohnung W3	39
3. Renditebetrachtung der Wohnung W4	39
4. Resümee	40
V. Leitfaden für die Praxis	40
A. Übersicht über die Zinsbildungsverweise der Förderungsbestimmungen	40
1. WWG-Mietzinsbildung bei nach 8. 5. 1945 „neu geschaffenen“ Eigentumswohnungen bei Wiedervermietung ab 28. 2. 1994	40
2. WWG-Mietzinsbildung bei nur „wiederhergestellten“ Eigentumswohnungen im Altbau bei Wiedervermietung nach 28. 2. 1994	42
3. WWG-Mietzinsbildung bei „unbeschädigt“ gebliebenen Mietobjekten im Altbau bei Wiedervermietung nach dem 28. 2. 1994	44
VI. Literatur	45
4. Kapitel Der zulässige Hauptmietzins für eine Wohnung (Michaela Schinnagl)	47
I. Allgemeines	47
II. Anwendungsbereich	47
A. Mögliche mietzinsrechtliche Schranken bei Vollaussnahmen	48
III. Präklusivfrist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung	49
IV. Antrag auf Mietzinsüberprüfung	50

V. Mietzinsbildung	51
A. Maßgeblicher Ausstattungszustand – maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt	51
B. Exkurs: Freier Mietzins nach dem RBG 1971	52
C. Mietzinsbildungssysteme des MRG	52
1. Angemessener Hauptmietzins	52
2. Richtwertmietzins	53
3. Kategorie-D-Mietzins	55
D. Befristungsabschlag	55
E. Wertsicherungsvereinbarung	55
VI. Rückzahlungsanspruch überhöhter Mietzinsvorschreibungen	56
VII. Conclusio	56
A. Anwendungsbereich MRG	56
B. Einhaltung der Präklusivfrist und Verjährung	56
C. Mietzinsbildung	57
1. Angemessener Mietzins	57
2. Kategorie-D-Zins	57
3. Befristungsabschlag	58
D. Zuständigkeit	58
VIII. Zusammenfassung	58
IX. Leitfaden für die Praxis	59
A. Rechtsprechung zur Präklusivfrist zur Geltendmachung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung	59
X. Literatur	61
5. Kapitel Lage und Ausstattung (Daniel Richter)	63
I. Allgemeines zum Lagezuschlag im MRG	63
II. Formale Voraussetzungen für den Lagezuschlag	63
III. Ermittlung des Lagezuschlags	64
A. Höhe des Lagezuschlags	64
1. Ermittlung der Höhe durch Grundkostenvergleich (§ 16 Abs 3 MRG)	64
B. Überdurchschnittlichkeit als Voraussetzung des Lagezuschlags	65
1. Frühere Handhabung durch die Rechtsprechung	65
2. Judikaturwende mit 5 Ob 74/17v	65
3. Konsequenzen für die Praxis	66
C. Lagezuschlagskarten des Magistrats	68
1. Alte Lagezuschlagskarte bis 5 Ob 74/17v	68
2. Neue Lagezuschlagskarte des Magistrats nach 5 Ob 74/17v	68
IV. Gründerzeitviertel	69
A. Definition	69
B. Identifizierung von Gründerzeitvierteln – Adressliste des Magistrats	70
V. Besondere Ausstattungen des Gebäudes	71
VI. Conclusio	72
A. Lagezuschlag	72
1. Formal ausreichende Bekanntgabe des Lagezuschlags?	72
2. Klärung, ob ein Gründerzeitviertel vorliegt	72
B. Ausstattung des Hauses mit einem Aufzug	72
VII. Leitfaden für die Praxis	72
A. Zentrale Rechtsprechung	72
VIII. Literatur	74
6. Kapitel Bewirtschaftungskosten (Herbert Rainer/Andrea Reiber)	75
I. Allgemeines	76
II. Gesetzliche Grundlage	76

III. Die Betriebskosten im MRG	76
A. Allgemeines	77
B. Der Betriebskostenkatalog	77
1. Wasser	77
2. Verbrauchsermittlung	78
3. Rauchfangkehrung	78
4. Kanalräumung	78
5. Unratafuhr	79
6. Schädlingsbekämpfung	79
7. Beleuchtung	79
8. Versicherungen	80
9. Auslagen für die Verwaltung	81
10. Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung	81
11. Öffentliche Abgaben	83
IV. Vorschreibung und Abrechnung der Betriebskosten	83
A. Jahrespauschalverrechnung	83
1. Frist und Vornahme der Abrechnung	83
2. Frist zur Geltendmachung von Betriebskosten	84
3. Überschuss und Nachzahlung	84
B. Durchsetzung der Abrechnung	84
C. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung	84
D. Einzelverrechnung der Betriebskosten	85
V. Conclusio	85
A. Sperrmüll	85
B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung	85
VI. Leitfaden für die Praxis	86
A. Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung	86
VII. Literatur	88
7. Kapitel Miete auf Zeit (Barbara Eilenberger-Haid)	89
I. Allgemeines	89
II. Befristete Mietverträge nach ABGB	89
A. Befristungsmöglichkeiten	89
B. Verlängerung/Erneuerung	90
III. Rechtslage nach dem MRG	91
A. Befristungsmöglichkeiten	91
1. Schriftformgebot	91
2. Unbedingter Endtermin	91
3. Mindestdauer bei Wohnungen, vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters	92
4. Vertragsdauer von Geschäftsraummiets	92
B. Verlängerung/Erneuerung	92
C. Kettenverträge	93
D. Beendigung bei durchsetzbarem Endtermin	93
1. Übergabeauftrag	93
2. Räumungsklage	93
E. Beendigung bei undurchsetzbarem Endtermin nach MRG	94
F. Außerordentliche Auflösung vor Vertragsablauf	94
G. Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG)	94
H. Exkurs: Prekarium	95
IV. Unbefristete Mietverträge	97
V. Exkurs: Pauschalmietzins	97
VI. Conclusio	97

VII. Leitfaden für die Praxis	98
A. Rechtsprechung zur Befristung von Mietverträgen	98
VIII. Literatur	98
8. Kapitel Arbeiten in der Wohnung (<i>Martin Trapichler</i>)	99
I. Rechtsmaterien	100
II. Mietrecht	100
A. Vereinbarung der Art der Nutzung	100
B. Rechtsfolgen einer vereinbarungswidrigen Nutzung	100
C. Rechtsfolgen der Beurteilung als Wohnung oder Geschäftsraum	101
1. Mietzins	101
2. Veräußerung oder Verpachtung eines Unternehmens und möglicher Aufwendersatz	102
3. Befristung	102
4. Kündigungsfristen	103
III. Wohnungseigentumsrecht	103
A. Allgemeines	103
B. Zulässige Nutzung	104
1. Rechtsfolgen einer vereinbarungswidrigen Nutzung	105
IV. Öffentliches Baurecht	105
A. Allgemeines	105
B. Raumwidmung	106
1. Rechtsfolgen einer widmungswidrigen Nutzung	106
2. Bautechnische Anforderungen	107
V. Conclusio	107
VI. Leitfaden für die Praxis	108
A. Checkliste	108
VII. Literatur	108
9. Kapitel Mitgemietete Nebenflächen (<i>Peter Hauswirth</i>)	109
I. Allgemeines	109
II. Mietgegenstand	109
III. Exkurs: Gebühr für Mietverträge	111
IV. Nutzfläche	111
V. Entgelt für mitgemietete Nebenflächen	113
VI. Conclusio	115
A. Gesonderter Mietvertrag – Einheit mit Hauptobjekt	115
B. Nutzfläche	115
C. Entgelt	116
VII. Leitfaden für die Praxis	116
A. Praxistipps	116
B. Rechtsprechung	117
VIII. Literatur	118
10. Kapitel Vertragspflichten (<i>Christoph Kothbauer</i>)	119
I. Allgemeines	119
II. Rechtsgrundlagen für die Mieterpflichten im laufenden Mietverhältnis	119
A. Vollenwendung des MRG	119
1. Allgemeines	119
2. Schonender und pfleglicher Gebrauch	119
3. Wartungspflichten	120
4. Instandhaltungspflichten	120

Inhaltsverzeichnis

5. Bagatellreparaturen	121
6. Vertragliche Schaffung (zusätzlicher) Erhaltungspflichten des Mieters	121
B. Voll- und Teilausnahmen vom MRG	122
1. Allgemeines	122
2. Schonender und pfleglicher Gebrauch, Wartungspflichten	122
3. Bagatellreparaturen und (weitere) Erhaltungspflichten	122
III. Rechtsgrundlage für die Mieterpflichten bei Zurückstellung des Mietgegenstandes	123
IV. Schutzbestimmungen bei Verwendung von AGB (Vertragsformblättern)	124
A. Allgemeines zur Verwendung von AGB (Vertragsformblättern)	124
B. Geltungskontrolle	124
C. Inhaltskontrolle	125
D. Verbraucherschutzrechtliches Transparenzgebot	125
V. Conclusio	126
A. Ausmal- und Endrenovierungspflicht	126
B. Erneuerung der Silikonfugen	126
VI. Leitfaden für die Praxis	127
A. Praxistipps	127
B. Checkliste zu den Mieterpflichten nach ABGB und MRG	128
VII. Literatur	129
11. Kapitel Tierhaltung (Stephanie Kulhanek)	131
I. Allgemeine Rechtsgrundlagen	132
A. Einleitung	132
B. Allgemeine Rechtslage	132
1. Umfang des Gebrauchsrechts	132
2. Ortsgebrauch in Österreich	133
3. Tierhaltung	133
II. Mögliche Vertragsgestaltungen	134
A. Verbot	134
B. Genehmigungsvorbehalt	135
C. Erlaubnis	135
III. Möglichkeiten der Abhilfe	136
A. Mögliche Maßnahmen für den Vermieter	136
1. Unterlassungsklage	136
2. Schadenersatz	137
3. Vertragsauflösung	137
B. Mögliche Maßnahmen für Nachbarn	137
IV. Tierhaltung als Kündigungsgrund	138
A. Erheblich nachteiliger Gebrauch	138
B. Unleidliches Verhalten	138
V. Conclusio	139
VI. Leitfaden für die Praxis	140
A. Rechtsprechung	140
VII. Literatur	142
12. Kapitel Verbotene Ablösen (Ingmar Etzersdorfer)	143
I. Allgemeines	143
II. Verbotene Vereinbarungen – Adressaten	143
A. Verhältnis Vermieter – Mieter	144
1. Unzulässige Leistungen	144
2. Zulässige Einmalzahlungen	145
B. Verhältnis Vormieter – Nachmieter	146
1. Unzulässige Leistungen	146

2. Zulässige Leistungen	146
3. Sonstige verbotene Vereinbarungen	147
III. Rückforderung	148
IV. Verjährung	149
A. Dreijährige Verjährung	149
B. Zehnjährige Verjährung	149
C. Dreißigjährige Verjährung	149
V. Strafbestimmungen	150
A. Verwaltungsübertretung	150
B. Exkurs: Gerichtlich strafbares Vergehen	150
VI. Conclusio	150
VII. Leitfaden für die Praxis	151
A. Checkliste	151
B. Rechtsprechung	151
VIII. Literatur	152

Teil 2
Aufrechter Vertrag

13. Kapitel Erhaltung und Wartung (Lorenz Punt)	155
I. Allgemeines	155
II. Die Erhaltungsregelungen im MRG	155
A. Die Erhaltungspflicht des Vermieters	155
1. Die Erhaltung der Heiztherme	156
2. Verschuldensunabhängigkeit der Erhaltungspflicht	156
3. Geltendmachung eines Verschuldens im Regressweg	156
4. Durchsetzung der Erhaltungspflicht	156
5. Ersatzanspruch für Durchführung von dem Vermieter obliegenden Arbeiten	157
B. Die Wartungspflicht des Mieters	157
1. Vernachlässigung der Wartungspflicht	158
2. Regelmäßigkeit der Wartung	158
C. Die Heiztherme vor der WRN 2015	159
D. Exkurs: Erhaltungspflicht für Ausstattung und Inventar („Graubereich“)	159
III. Erhaltungspflichten im Teilanwendungsbereich und bei Vollaussnahme vom MRG	161
A. Erhaltungsregelungen des ABGB	161
B. Teilanwendungsbereich: Sonderregelung für Wärmebereitungsgeräte (WRN 2015)	162
C. Vollaussnahme vom MRG	163
IV. Conclusio	163
A. Vollanwendungsbereich des MRG	163
B. Teilanwendungsbereich des MRG	164
C. Vollaussnahme vom MRG	165
V. Leitfaden für die Praxis	165
A. Übersicht zu den maßgeblichen Gesetzesbestimmungen	165
VI. Literatur	167
14. Kapitel Energieversorgung (Alexander Klein)	169
I. Allgemeines	169
II. Erhaltungspflichten	170
A. Vollaussnahmen aus dem MRG und Teilaussnahmen	170
B. Vollanwendung des MRG	170
C. Elektrotechnikgesetz und Elektrotechnikverordnung	171

Inhaltsverzeichnis

III. Mietzins	172
A. Kategorie D-unbrauchbar	172
B. Mietzinsminderungsrecht	173
IV. Sofortiges Vertragsauflösungsrecht des Mieters	174
V. Schadenersatzansprüche	175
VI. Conclusio	175
A. Neuvertrag oder fortgeführter Altvertrag?	175
B. Anspruch auf Reparatur der Elektroanlage	175
C. Mietzinsminderung	176
D. Vorzeitige Vertragsbeendigung	176
VII. Leitfaden für die Praxis	176
A. Rechtsprechung zur Gesundheitsgefährdung	176
B. Übersicht zu Fragen der Elektrizität	178
VIII. Literatur	180
15. Kapitel Lüften und Schimmelbildung (Matthias Cerha)	181
I. Allgemeines	182
II. Erhaltungsarbeiten	182
A. Erhaltungspflicht	182
B. Erhaltungsmaßnahmen	183
III. Mietzinsminderung	184
IV. Außerordentliche Mieterkündigung	184
V. „Erhaltungspflichten“ des Mieters (Nutzerverhalten/Lüften)	185
A. Allgemeines	185
B. Vertragliche Regelungen	185
VI. Exkurs: Wohnungseigentum	186
VII. Conclusio	187
A. Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten	187
B. Mietzinsminderung	188
C. Zusammenfassung	189
VIII. Übersicht	189
A. Ansprüche und Pflichten in Zusammenhang mit Schimmelbildung	189
IX. Literatur	190
16. Kapitel Mietzinsminderung (Julia Kainc/Eike Lindinger)	191
I. Allgemeines	191
II. Bedungener Gebrauch	191
III. Gebrauchsbeeinträchtigung	192
A. Ortsüblichkeit von Baulärm	193
IV. Verschulden an der Gebrauchsbeeinträchtigung	193
A. Verschulden des Vermieters	193
B. Verschulden des Mieters	194
V. Dauer der Mietzinsminderung	194
VI. Ausmaß der Mietzinsminderung	195
VII. Verzicht auf Mietzinsminderungsansprüche	196
VIII. Ausschluss der Mietzinsminderung	196
IX. Rechtsdurchsetzung	196
X. Conclusio	197
A. Baulärm	197
B. Stromausfall	197
C. Wassereintritt	197
XI. Leitfaden für die Praxis	197
A. Rechtsprechung	197

1. Einschränkung durch Baustelle	198
2. Einschränkung durch Baulärm	199
3. Einschränkung durch Ausfälle von Strom-/Wasser-/Gaszufuhr	200
4. Einschränkung durch Wassereintritte	200
XII. Literatur	201
17. Kapitel Beeinträchtigung des Mieters durch Dachbodenausbau (Claudia Vitek)	203
I. Allgemeines	203
II. Duldung	204
A. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sowie Behebung ernster Schäden des Hauses in Mietobjekten (§ 8 Abs 1 Z 1 MRG)	204
B. Veränderungen und Verbesserungen in einem anderen Mietobjekt (§ 8 Abs 1 Z 2 MRG)	204
C. Dachbodenausbau	205
III. Zumutbarkeit	205
IV. Zweckmäßigkeit	206
V. Schonungsprinzip	206
VI. Entschädigung	206
A. § 8 Abs 3 MRG	206
B. Angemessene Entschädigung	207
C. Wesentliche Beeinträchtigung	207
VII. Mietzinsminderung	207
VIII. Die Sonderregelung des § 18c MRG	207
IX. Verfahren zur Durchsetzung der Ansprüche	208
X. Exkurs: Anwendung des MRG	208
XI. Exkurs: Der nachträgliche Lifteinbau im Wohnungseigentum	209
A. Durchsetzung der Arbeiten	209
B. Kostentragung	209
XII. Conclusio	210
A. Dachausbau	210
B. Lifteinbau	210
C. Mietzinsminderung – Entschädigung	211
XIII. Leitfaden für die Praxis	212
A. Checkliste für den Vermieter	212
XIV. Literatur	213
18. Kapitel Behindertengerechter Umbau (Nicole Neugebauer-Herl)	215
I. Allgemeines	215
II. Maßnahmen im Inneren des Mietgegenstands	215
A. Wesentliche oder unwesentliche Veränderung (Verbesserung)	215
B. Anzeige, Zustimmung zur Veränderung (Verbesserung)	216
C. Duldungsvoraussetzungen	217
D. Privilegierte Verbesserungsarbeiten	217
E. Wiederherstellungspflicht	218
III. Änderungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen des Hauses	218
A. Nützliche Verbesserung – Voraussetzungen	218
B. Errichtung eines (Behinderten-)Aufzugs – Veränderung	219
IV. Conclusio	219
A. Behindertengerechter Umbau innerhalb des Mietgegenstandes	219
1. Anzeige der geplanten Maßnahmen	219
2. Durchsetzung der Maßnahmen	220
a) Privilegierte Maßnahmen	220

b) Weitere Voraussetzungen für die Durchsetzbarkeit	220
c) Schutzwürdiges Interesse des Vermieters	221
d) Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz	221
B. Einbau eines Personenaufzuges bzw eines Behindertenaufzuges	222
V. Leitfaden für die Praxis	223
A. Checkliste	223
1. Durchsetzung behindertengerechter Umbau innerhalb der Wohnung	223
2. Durchsetzung der Errichtung eines Behindertenaufzuges	224
3. Durchsetzung der Errichtung eines Personenaufzuges	224
VI. Literatur	225
19. Kapitel Videoüberwachung (Simone Maier-Hülle)	227
I. Allgemeines	228
II. Videoüberwachung	228
A. Definition	228
B. Grenzen privater Überwachung	228
C. Wann ist eine Videoüberwachung in einem Miethaus zulässig?	229
1. Kann ein Vermieter vom Mieter zur Zustimmung gezwungen werden?	230
2. Muss eine Überwachung vom Nachbarn geduldet werden?	231
III. Exkurs: Videoaufzeichnungen als zulässiges Beweismittel?	231
IV. Conclusio	232
V. Leitfaden für die Praxis	233
A. Rechtsprechung	233
VI. Literatur	235
20. Kapitel Rauchen und Grillen auf dem Balkon (Clemens Limberg/Valentin Plank)	237
I. Allgemeines	237
II. Ansprüche nach § 364 Abs 2 und 3 ABGB	237
A. Aktivlegitimation (der „Gestörte“)	237
B. Passivlegitimation (der „Störer“)	239
C. Unmittelbare Zuleitung – grobkörperliche Einwirkung – sonstige Immission	240
D. Negative Immissionen: Entzug von Licht und Luft	241
E. Ortsüblichkeit der Immission („Niveau“ der Störquelle)	241
F. Wesentliche Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung („Niveau“ der Störung)	243
G. Tageszeit der Beeinträchtigung	244
H. Inhalt des Unterlassungsanspruches	244
I. Nachbarrechtliches Rücksichtnahmegebot	246
III. Exkurs: Kenntnis der Immissionsquelle	246
IV. Ansprüche aus dem Mietvertrag (§ 1096 ABGB)	246
V. Conclusio	247
VI. Leitfaden für die Praxis	247
A. Rechtsprechung	247
1. Art der Störquelle	247
2. Ortsüblichkeit	248
3. Unmittelbare Zuleitung	248
4. Inhaltliche und formelle Voraussetzungen	249
VII. Literatur	249
21. Kapitel Schnee, Eis und Dachlawinen (Herbert Gartner)	251
I. Einleitung	252
II. Die einzelnen Tatbestände	252
A. Straßenverkehrsordnung/Gehsteigräumung	252
B. Wegehalterhaftung	253

III. Räumlicher Anwendungsbereich	254
A. Drei-Meter-Grenze	254
B. Von jedermann benutzbare Privatwege	254
IV. Umfang von Sicherungspflichten	255
A. Gehsteig	255
B. Privatweg	256
C. Haftungsumfang	257
V. Dachlawinen	257
VI. Übertragung des Winterdienstes – Haftung für Gehilfen	258
A. Gehsteigreinigung	258
B. Wegehalter	259
C. Restrisiko	259
VII. Hausbesorger/Hausbetreuer	259
VIII. Besonderheiten im Vertragsverhältnis – Mietvertrag	260
A. Ausweitung des geschützten Personenkreises	260
B. Zulässige Überbindung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter?	261
C. Sonderfall: Geschäftsraummieter	261
IX. Mitverschulden und Versicherung	261
X. Conclusio	262
A. Gehsteig	262
B. Gehweg innerhalb des Grundstücks	263
XI. Leitfaden für die Praxis	263
A. Überblick über die wichtigsten Anspruchsgrundlagen	263
XII. Literatur	264
22. Kapitel Touristische Nutzung einer Wohnung (Johann Höllwerth)	265
I. Die Problemlage	265
II. Grundsätze	265
III. Unbefristeter Mietvertrag ohne Kündigungsschutz	266
IV. Befristeter Mietvertrag ohne Kündigungsschutz	266
V. Unbefristeter Vertrag mit Kündigungsschutz	268
A. § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG	269
B. § 30 Abs 2 Z 4 Fall 2 MRG	269
VI. Befristeter Mietvertrag mit Kündigungsschutz	271
VII. Unterlassungsklage	271
VIII. Exkurs: Gewerberecht	272
IX. Conclusio	273
X. Leitfaden für die Praxis	274
A. Praxistipps für Vermieter	274
B. Praxistipps für Mieter	274
XI. Literatur	274
23. Kapitel Weitergabe und Eintrittsrechte (Fritz Iby)	275
I. Problemstellung	275
II. Weitergaberecht und Präsentationsrecht	275
A. Weitergaberecht	276
B. Präsentationsrecht	276
III. Abtretung der Mietrechte an einer Wohnung an nahe Angehörige	277
A. Voraussetzungen	277
B. Erhöhung des Mietzinses	278
IV. Übertragung von Mietrechten bei Scheidung	279
A. Scheidung wegen Verschuldens	279
B. Einvernehmliche Scheidung	280

V. Exkurs: Mietrechtsübergang im Todesfall	280
A. Eintrittsberechtigte Personen	281
B. Gemeinsamer Haushalt	282
C. Dringendes Wohnbedürfnis	282
VI. Conclusio	283
VII. Leitfaden für die Praxis	283
A. Rechtsprechung zur Abtretung des Hauptmietrechts	283
VIII. Literatur	285
24. Kapitel Unternehmensübertragung (Andreas Vonkilch)	287
I. Allgemeines	287
II. Wann liegt eine Unternehmensveräußerung iSv § 12a Abs 1 MRG vor?	288
III. Keine Mietzinserhöhung bei Übertragung des Unternehmens an einen Mitmieter	289
IV. Die „entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten“ auf die Mietergesellschaft iSv § 12a Abs 3 MRG	289
V. Irrelevanz von bloßen Änderungen bei den Organwaltern der Mietergesellschaft	290
VI. Beweislastumkehr bei Anschein der Umgehung der Mietzinserhöhung	290
VII. Anzeigepflicht bei Erfüllung von Mietzinsanhebungstatbeständen	291
VIII. Geltendmachung der Mietzinsanhebung durch den Vermieter; Bekämpfung derselben durch den Mieter	291
IX. Conclusio	292
X. Leitfaden für die Praxis	292
A. Praxistipps	292
B. Rechtsprechung	293
XI. Literatur	294
25. Kapitel Das mietrechtliche Außerstreitverfahren (Julia Kainc)	295
I. Allgemeines	296
II. Zuständigkeit	296
III. Abgrenzung Streitiges – außerstreitiges Verfahren	296
IV. Ablauf des mietrechtlichen Außerstreitverfahrens	296
A. Antragstellung	296
B. Abziehung zu Gericht	297
C. Verfahrensgrundsätze	297
D. Entscheidung des Gerichts	298
E. Kosten des Verfahrens	298
V. Der Katalog des § 37 Abs 1 MRG	299
A. Anerkennung als Hauptmieter (§ 2 Abs 3 MRG)	299
B. Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 und 6 MRG)	299
C. Durchsetzung der Anbotspflicht (§ 5 Abs 2 MRG)	300
D. Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung (§ 7 MRG)	300
E. Duldung von Arbeiten/angemessene Entschädigung (§§ 8, 18c MRG)	300
F. Veränderung/Verbesserung eines Mietgegenstandes (§ 9 MRG) – Ersatz von Aufwendungen (§ 10 MRG)	301
1. Verbesserungsarbeiten	301
2. Investitionsersatz	301
G. Wohnungstausch (§ 13 MRG)	302
H. Mietzinsüberprüfungen (§§ 12a, 16, 43, 44, 45, 46, 46a, 46c, 26, 28 MRG)	302
I. Aufgliederung eines Pauschalmietzinses (§ 15 Abs 4 MRG)	302
J. Höhe des rückforderbaren Kautionsbetrages (§ 16b Abs 2 MRG)	302
K. Verteilung der Gesamtkosten und Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten (§ 17 MRG)	303

L. Z 10 Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18,18 a,18 b,19 MRG) sowie Höhe und Zuordnung der Kosten von Baumaßnahmen gemäß § 18c MRG (§ 18c Abs 4 MRG)	303
M. Abrechnungen, Vorlage und Kopie des Energieausweises (§§ 20, 21, 24, 45 MRG)	303
N. Betriebskosten und besondere Aufwendungen (§§ 21 bis 24 MRG)	304
O. Entgelt für Einrichtungsgegenstände (§ 25 MRG)	304
P. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§ 45 MRG)	305
Q. Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten (§ 27 MRG)	305
VI. Conclusio	305
VII. Leitfaden für die Praxis	306
A. Das Außerstreitverfahren im Überblick	306

Teil 3
Vertragsbeendigung

26. Kapitel Mietzinsrückstand (<i>Peter Liehl</i>)	311
I. Allgemeines	311
II. Aufkündigung wegen Mietzinsrückständen	311
III. Vorzeitige Vertragsaufhebung wegen Mietzinsrückständen	313
A. Fälligkeit des Mietzinses	313
B. Mahnung des Rückstandes	314
C. Nachfrist	314
D. Offener eingemahnter Rückstand zum nächsten Fälligkeitstermin	314
E. Abgabe und Zugang der Auflösungserklärung	314
IV. Aufhebung der Kündigung bzw Unwirksamkeit der Vertragsauflösung	315
A. Beschlussfassung über den Mietzinsrückstand	315
B. Nachträgliche Zahlung des Mietzinsrückstands	317
V. Pfandweise Beschreibung	317
VI. Conclusio	318
VII. Leitfaden für die Praxis	319
A. Praxistipps	319
1. Praxistipps für den Vermieter	319
2. Praxistipps für den Mieter	320
VIII. Literatur	320
27. Kapitel Kündigung wegen Nichtbenützung oder Weitergabe (<i>Andrea Reiber</i>)	321
I. Allgemeines	321
II. Weitergabe	321
A. Gänzliche – teilweise Weitergabe	322
B. Bedarf in naher Zukunft	322
C. Weitergabe gegen übermäßiges Entgelt	323
III. Nichtbenützung	323
A. Regelmäßige Verwendung	323
B. Dringender Bedarf	324
IV. Exkurs: Eintrittsberechtigte Personen	325
V. Einbringung der Kündigung	326
A. Individualisierung, Eventualmaxime	326
B. Maßgeblicher Zeitpunkt	326
C. Behauptungs- und Beweislast	327
VI. Conclusio	327
A. Kündigungsgrund § 30 Abs 2 Z 4 MRG	327
1. Gänzliche Weitergabe	327
2. Übermäßiges Entgelt	328

Inhaltsverzeichnis

B. Kündigungsgrund § 30 Abs 2 Z 6 MRG	328
C. Nutzungsvarianten und deren Beurteilung	328
VII. Leitfaden für die Praxis	329
A. Rechtsprechung zur regelmäßigen Benützung	329
VIII. Literatur	331
28. Kapitel Investitionsanspruch (Martin Eberwein)	333
I. Allgemeines	333
II. Ersatz von Aufwendungen nach § 10 MRG	333
A. Allgemeine Voraussetzungen	334
1. Beendigung des Mietverhältnisses	334
2. Vornahme der Investition in den letzten 20 Jahren	334
3. Wesentliche Verbesserung des Mietgegenstandes	334
4. Rechtzeitige und korrekte Anzeige des Anspruchs an den Vermieter	335
B. Zustimmung des Vermieters	336
C. Ersatzfähige Aufwendungen	336
1. Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen	336
2. Austausch von schadhaften Heizthermen und Wasserboilern	337
3. Wohnungszusammenlegung	337
4. Erneuerung eines schadhaften Fußbodens	338
5. Andere, gleich wesentliche Verbesserungen	338
D. Höhe des Ersatzanspruches	339
1. Fälligkeit und gerichtliche Geltendmachung	339
III. Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB	339
IV. Conclusio	340
A. Ersatzanspruch des M nach § 10 MRG	340
B. Ersatzanspruch des M nach § 1097 ABGB	341
V. Leitfaden für die Praxis	342
A. Rechtsprechung zu ersatzfähigen Aufwendungen	342
VI. Literatur	343
29. Kapitel Rückstellung des Mietgegenstands (Sandra Berka)	345
I. Allgemeines	345
II. Zustand des Mietgegenstands bei Rückstellung	345
A. Gewöhnliche und übermäßige Abnutzung	345
1. Maßstab Verkehrsauffassung	345
2. Ausmalen	346
3. Maßstab Vertragsdauer	346
B. Verschuldete Beschädigungen des Bestandobjekts (§ 1111 ABGB)	347
C. Sonstige Veränderungen des Bestandgegenstandes	347
1. Vollaussnahme- und Teilanwendungsbereich des MRG	347
2. Vollanwendungsbereich des MRG	348
D. Inventar	348
E. Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag	348
III. Zeitpunkt der Kautionsrückzahlung	349
IV. Rückforderung der Kautions – gerichtliche Durchsetzung	350
A. Anwendungsbereich des MRG	350
B. Vollaussnahmebereich	351
V. Conclusio	351
VI. Leitfaden für die Praxis	352
A. Rechtsprechung	352
B. Muster Übergabeprotokoll	354
VII. Literatur	354

30. Kapitel Durchsetzung der Räumung (Harald Mini)	357
I. Durchsetzung von Ansprüchen	357
II. Einleitung der (Räumungs-)Exekution	357
A. Exekutionsantrag	357
B. Exekutionsbewilligung	358
1. Allgemeines	358
2. Außerkrafttreten des Exekutionstitels	358
C. Terminisierung der Räumung	359
III. Vollzug der Räumung	359
A. Die eigentliche Delogierung	359
B. Unterbleiben des Vollzugs; Fortsetzung der Räumung	360
C. Kosten der Räumung	360
IV. Delogierungsgut	361
A. Allgemeines	361
B. Verkauf des Delogierungsguts	362
V. Räumungsaufschub	362
A. Allgemeines	362
B. Antragslegitimation	363
C. Voraussetzungen des Räumungsaufschubs	363
1. Allgemeines	363
2. Drohende Obdachlosigkeit	363
3. Zumutbarkeit für den Vermieter	364
D. Dauer des Aufschubs	364
1. Erster Aufschub	364
2. Weitere Aufschübe	364
3. Maximaldauer der Aufschübe	365
E. Verfahren	365
F. Widerruf des Aufschubs	366
VI. Conclusio	366
A. Lösung der Frage 1 (Einbringung der Räumungsexekution und Bewilligung) ...	366
B. Lösung der Frage 2 (Räumungsaufschub)	366
VII. Leitfaden für die Praxis	367
A. Praxistipps	367
VIII. Literatur	367
Stichwortverzeichnis	369