

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	3
Vorwort zur 1. Auflage	5
Abkürzungsverzeichnis	17
I Mietrecht	21
A Grundlagen	21
1 Historische Entwicklung	21
a Die Anfänge des Mieterschutzes	21
b Das Mietengesetz	22
c Das Mietrechtsgesetz	25
2 Übergangsrecht	27
3 Mietrecht – Bestandrecht	28
4 Bestandvertrag	28
a Allgemeines	28
b Entgeltlichkeit	28
c Mitmiete	29
5 Sonderformen des Wohnens	30
a Dienst- und Naturalwohnungen	30
b Heimverträge	31
c Beherbergung und Verwahrung	31
d Leasing	32
e Timesharing	33
f Dienstbarkeit der Wohnung	34
g Familienrechtliche Wohnverhältnisse	35
h Mietkauf	35
i Benützungvereinbarung zwischen Miteigentümern	36
6 Miete und Pacht	36
B Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	38
1 Allgemeines und Vollenwendung	38
2 Nichtanwendung	41
a Vermietungen im Rahmen des Betriebs von Unternehmen oder Heimen	41
b Vermietungen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens	42
c Dienst-, Natural- und Werkwohnungen	42
d Sechsmonatsverträge	42

Inhaltsverzeichnis

e	Vermietung von Freizeit-Zweitwohnungen.....	42
f	Mietgegenstände in Ein- und Zwei-Objekthäusern	43
3	Teilanwendung.....	43
a	Allgemeines.....	43
b	Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilli- gung neu errichtet worden sind (Z 1).....	44
c	Mietgegenstände, die durch Dachbodenausbau, Auf- oder Zubau neu errichtet werden (Z 2 und 2a) ...	44
d	Mietgegenstände, die im WE stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist (Z 3).....	45
e	Wirtschaftspark.....	45
4	Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und MRG.....	45
C	Haupt- und Untermiete.....	46
1	Unterscheidung.....	46
2	Scheinuntermieter.....	47
3	Beendigung des Hauptmietverhältnisses.....	47
D	Rechtsnachfolge auf Vermieterseite.....	48
1	Rechtslage nach ABGB.....	48
2	Rechtslage nach MRG.....	49
E	Gebrauch und Erhaltung des Mietgegenstandes.....	51
1	Art und Umfang des Gebrauchs.....	51
2	Änderungsrecht des Mieters.....	52
3	Erhaltungspflicht des Vermieters.....	53
a	Allgemeines.....	53
b	Übergabe und Erhaltung.....	54
c	Erhaltung als Hauptleistungs- oder Gewährleistungspflicht?.....	54
d	Mietzinsminderung.....	56
e	Allgemeine Geschäftsbedingungen und Verbraucherschutz bei Bestandverträgen.....	56
f	Anzeigespflicht und Selbstvornahme.....	59
g	Der Bestandnehmer als Rechtsbesitzer – possessorischer und petitorischer Rechtsschutz.....	60
h	Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.....	60
4	Verbesserungspflicht des Vermieters.....	63
5	Durchsetzung der Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Vermieters.....	64
6	Erhaltungspflicht des Mieters.....	65

	a	Rechtslage nach MRG.....	65
	b	Rechtslage nach ABGB.....	66
7		Duldungspflichten des Mieters.....	66
8		Investitionskostenersatz.....	67
	a	Allgemeines.....	67
	b	Rechtslage nach MRG.....	67
	c	Rechtslage nach ABGB.....	69
9		Gefahrtragung - Wiederherstellungspflicht des Vermieters.....	69
F		Weitergabe des Mietgegenstandes.....	72
	1	Allgemeines.....	72
	2	Untervermietung.....	73
	3	Weitergabe- und Präsentationsrechte.....	73
	4	Abtretung des Mietrechts.....	74
	a	Abtretung.....	74
	b	Mietzinsbildung.....	75
	c	Seniorenwohnung.....	75
	5	Veräußerung, Verpachtung eines Unternehmens, Machtwechsel.....	76
	a	Allgemeines.....	76
	b	Unternehmensveräußerung.....	77
	c	Machtwechsel in der Mietergesellschaft.....	78
	d	Verpachtung.....	81
	e	Mietzinsbildung bei nach dem 1. März 1994 geschlossenen Verträgen.....	81
	f	Mietzinsbildung bei vor dem 1. März 1994 geschlossenen Verträgen (Altmietverträge).....	82
	6	Mietrecht im Todesfall.....	84
	a	Allgemeines.....	84
	b	Wohnungsmiete.....	84
	c	Eintrittsrecht im Todesfall.....	85
	ca	Allgemeines.....	85
	cb	Voraussetzungen.....	85
	cc	Mietzinsbildung.....	87
G		Mietzins.....	91
	1	Nicht- und Teilanwendung des MRG.....	91
	2	Vollanwendung des MRG.....	91
	a	Allgemeines und Mietzinsbestandteile.....	91
	b	Kategoriemietzins.....	92
	c	Angemessener Hauptmietzins.....	94
	d	Richtwertmietzins.....	98
	e	Kategorie-D-Hauptmietzins.....	98
	f	Befristungsabschlag.....	99

Inhaltsverzeichnis

g	Valorisierung	99
h	Unwirksame Hauptmietzinsvereinbarungen.....	99
i	Kaution	100
j	Erhöhung der Hauptmietzinse und Hauptmietzinsabrechnung	101
ja	Erhöhung der Hauptmietzinse	101
jb	Hauptmietzinsabrechnung	102
jc	Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen.....	102
3	Bewirtschaftungskosten	103
a	Verteilung der Bewirtschaftungskosten – Nutzfläche	103
b	Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben	104
c	Anteil an besonderen Aufwendungen – Gemeinschaftsanlagen	106
d	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen.....	106
4	Untermietzins	107
5	Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins	107
H	Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen.....	108
1	Anwendungsbereich	108
2	Verbotene Vereinbarungen	108
a	Leistungen ohne gleichwertige Gegenleistung	108
b	Verzicht auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes.....	109
c	Übermäßige Maklerprovision	109
d	Provision für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten.....	109
e	Sittenwidrige Vereinbarungen.....	110
3	Ausnahmen vom Verbot des § 27 Abs 1 MRG	110
4	Rückforderung.....	111
I	Beendigung von Bestandverhältnissen	112
1	Allgemeine Endigungsgründe.....	112
2	Rechtslage nach dem ABGB	113
a	Vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund	113
aa	Allgemeines	113
ab	Erheblich nachteiliger Gebrauch.....	114
ac	Qualifizierter Mietzinsrückstand.....	115
ad	Neuaufführung des vermieteten Gebäudes.....	115
ae	Ausschluss bzw Erweiterung der Auflösungstatbestände?	116
b	Befristete Bestandverhältnisse	116

c	Unbefristete Bestandverhältnisse	117
3	Rechtslage nach dem MRG.....	118
a	Allgemeines	118
b	Vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund	119
c	Befristete Mietverhältnisse	120
ca	Durchsetzbare Befristungsvereinbarung	120
cb	Befristungsmöglichkeiten.....	121
cc	Erneuerung von Mietverträgen	121
cd	Bestandrechtliche Exekutionstitel	121
ce	Kündigungsrechte	122
d	Unbefristete Mietverhältnisse	123
da	Kündigung und Kündigungsgründe.....	123
db	Generalklausel	126
dc	Mietzinsrückstand	126
dd	Nichterbringung von Dienstleistungen	127
de	Erheblich nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten, strafbare Handlung.....	127
df	Weitergabe des Mietgegenstandes.....	128
dg	Tod des Wohnungsmieters.....	129
dh	Nichtbenützung der Wohnung	129
di	Nicht entsprechende Verwendung einer Geschäftsräumlichkeit	130
dj	Bedarf des Vermieters.....	131
dk	Kündigung von Untermietverhältnissen	135
dl	Vertraglich vereinbarter Kündigungsgrund.....	136
dm	Abbruchreife.....	136
dn	Interessenbescheid	136
do	Kündigung zur Standardanhebung	137
e	Teilkündigung	137
f	Ersatzbeschaffung	138
g	Benachrichtigung der Gemeinde	138
h	Besonderheiten bei der Räumung	138
J	Verfahrensrecht	140
1	Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen	140
2	Tätigkeitsbereich von Gemeinde und Gericht.....	141
3	Exekutionsbeschränkungen	142
II	Wohnungseigentumsrecht	143
A	Grundlagen	143
1	Entwicklung und Stand des Wohnungseigen- tumsrechts.....	143
2	Wohnungseigentum und Bauträgervertragsrecht	145
3	Begriffsbestimmungen.....	146
a	Wohnungseigentum.....	146
b	Wohnungseigentumsobjekte.....	147

Inhaltsverzeichnis

	ba	Allgemeines	147
	bb	Wohnung.....	148
	bc	Sonstige selbständige Räumlichkeit	148
	bd	Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug.....	149
	c	Zubehör-Wohnungseigentum	150
	d	Allgemeine Teile der Liegenschaft.....	151
	e	Wohnungseigentümer.....	154
	f	Eigentümergeinschaft	154
	g	Wohnungseigentumsbewerber, Wohnungseigentumsorganisator und Miteigentumsbewerber	155
	h	Nutzfläche	155
	i	Nutzwert	156
	j	Mindestanteil	156
	k	Eigentümerpartnerschaft	157
4		Grundprinzipien und Erscheinungsformen des Wohnungseigentums	157
	a	Untrennbare Verbindung zwischen Wohnungs- eigentum am Objekt und Miteigentum an der Liegenschaft	157
	b	Unteilbarkeit des Mindestanteils	158
	c	Nutzungs- und Verfügungsrecht	159
	d	Außerbücherliches Wohnungseigentum?	159
	e	Vorläufiges Wohnungseigentum	160
	f	Baurechts-Wohnungseigentum.....	161
B		Begründung und Erwerb von Wohnungseigentum	162
	1	Begründung von Wohnungseigentum – Titel.....	162
		a Wohnungseigentumsvertrag	162
		b Gerichtliche Entscheidung über eine Klage nach § 43 WEG	163
		c Gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Aufhebung einer Miteigentumsgemeinschaft	163
		d Gerichtliche Aufteilung des ehelichen Gebrauchs- vermögens und der ehelichen Ersparnisse.....	165
		e Obligatorische Begründung von Wohnungseigentum	166
	2	Erwerb des Wohnungseigentums – Modus	167
		a Allgemeines	167
		b Grundlagen für die Einverleibung	167
		c Sonderregelung für Wohnungseigentum an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge.....	168
	3	Wohnungseigentumsbegründung und bestehendes Mietverhältnis	169
		a Allgemeines	169

	b	Gesetzliche Vertragsübernahme	170
	c	Geldansprüche aus dem Mietverhältnis vor der Begründung von Wohnungseigentum	171
	d	„Liegenschaftsbezogene“ mietrechtliche Ansprüche	171
	da	Altmietverhältnisse	171
	db	Andere Mietverhältnisse	172
4		Ermittlung und Änderung der Nutzwerte, Änderung der Miteigentumsanteile	173
	a	Erstmalige Nutzwertermittlung	173
	b	Abweichende gerichtliche Nutzwertfestsetzung	173
	c	Abweichende einvernehmliche Änderung der Nutzwerte	174
	d	Änderung der Miteigentumsanteile	175
C		Eigentümerpartnerschaft	176
	1	Rechtsnatur	176
	a	Allgemeines	176
	b	Zwangsvollstreckung und Insolvenz	179
	c	Haftung, Verfügung, Willensbildung	180
	d	Ausschluss der Teilungsklage	180
	2	Wohnungseigentum der Partner im Todesfall	181
	a	Allgemeines	181
	b	Ausgleichspflicht	181
	c	Fortsetzungsvereinbarung unter Lebenden	183
	3	Eigentümerpartnerschaft bei Auflösung der Ehe	183
D		Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers	184
	1	Allgemeines	184
	2	Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentumsorganisatoren	184
	a	Wohnungseigentumsbewerber	184
	b	Miteigentumsbewerber	185
	c	Wohnungseigentumsorganisator	185
	d	Anwendbarkeit des WEG auf das Vorstadium	186
	3	Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers	187
	a	Anspruchsvoraussetzungen	187
	b	Übergabe des zugesagten bezugsfertigen Objekts zur Nutzung	187
	c	Errichten bzw Stellen der für die Einverleibung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunden und Anträge	188
	4	Pflichten der Wohnungseigentumsorganisatoren	188
	a	Annahmeverbot	188
	b	Aufklärungs- und Informationspflichten	191

	c	Übergabe eines Gutachtens über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses.....	191
5		Rechtsunwirksame Vereinbarungen	192
	a	Allgemeines und Generalklausel	192
	b	Sondertatbestände	193
6		Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisors	194
7		Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers	194
	a	Allgemeines	194
	b	Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung	194
	c	Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum	195
	d	Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung	195
	e	Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum	196
8		Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisors	197
	a	Zustimmung zur Nachfinanzierung	197
	b	Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz	197
E		Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile	198
	1	Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts.....	198
	2	Änderungsrecht des Wohnungseigentümers	198
	a	Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit	198
	b	Änderung betrifft nur das Wohnungs- eigentumsobjekt	200
	c	Änderung betrifft auch allgemeine Teile der Liegenschaft	201
	d	Änderung betrifft auch Objekte anderer Wohnungseigentümer	201
	e	Rechtsdurchsetzung, Verfahren	202
	3	Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts.....	206
	4	Duldungs- und Anzeigepflichten des Wohnungs- eigentümers	206
	5	Benützungsregelung	206
	a	Allgemeines und Regelung im ABGB	206
	b	Regelung im WEG	207
F		Eigentümergeinschaft und Verwalter.....	209
	1	Rechtsnatur der Eigentümergeinschaft.....	209
	2	Rechtliches Können der Eigentümergeinschaft	210

	a	Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft	210
	b	Zession von Ansprüchen an die Eigentümer- gemeinschaft	214
3		Vollstreckung eines gegen die Eigentümergemeinschaft ergangenen Exekutionstitels	215
4		Vertretung der Eigentümergemeinschaft	216
5		Verwalter	216
	a	Bestellung	216
	b	Aufgaben und Befugnisse	217
	ba	Allgemeines	217
	bb	Weitere Pflichten des Verwalters	218
	c	Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages	220
6		Eigentümerversammlungen	222
	a	Allgemeines, Bestellung und Abberufung	222
	b	Aufgaben und Befugnisse	222
7		Vorläufiger Verwalter	222
8		Willensbildung und Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft	223
	a	Beschlüsse: Allgemeines, Zustandekommen, Wirksamkeit	223
	b	Bekanntmachung von Beschlüssen	226
	c	Anfechtung von Beschlüssen	226
	ca	Allgemeines	226
	cb	Vollziehbarkeit anfechtbarer Mehrheitsbeschlüsse ..	227
	cc	Anfechtungsfristen	227
	cd	Anfechtungsgründe	228
	ce	Absolute Nichtigkeit, (un-)befristete Anfechtbarkeit von Beschlüssen	228
	d	Eigentümerversammlung	232
	da	Einberufung	232
	db	Beschlussgegenstand	233
	dc	Beschlussfassung	233
9		Gemeinschaftsordnung	234
10		Gesetzliches Vorzugspfandrecht	235
	a	Wesen und Gegenstand	235
	b	Geltendmachung	236
	c	Zwangsversteigerung	236
G		Verwaltung der Liegenschaft	237
	1	Allgemeines	237
	a	Rechtslage nach ABGB	237
	b	Rechtslage nach WEG	237
	2	Ordentliche Verwaltung	238

Inhaltsverzeichnis

3	Außerordentliche Verwaltung	240
a	Allgemeines	240
b	Beschlussanfechtung.....	241
4	Minderheitsrechte.....	242
a	Allgemeines	242
b	Gegenüber dem Mehrheitswohnungseigentümer (Dominatorregelung).....	243
5	Rücklage	247
6	Aufteilung der Aufwendungen	250
7	Verteilung der Erträge	251
8	Abrechnung.....	252
H	Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum	253
1	Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft.....	253
2	Ausschließung von Wohnungseigentümern	254
a	Allgemeines und Klagslegitimation	254
b	Ausschließungsgründe	254
c	Klagsanmerkung, Urteil und Vollstreckung	255
I	Verfahrensrecht	256
	Zitierte Literatur	257
	Stichwortverzeichnis.....	259