

Stabentheiner

# Mietrecht

4. Auflage

Rechtstaschenbuch

MANZ 

Manz · Rechtstaschenbücher



# Mietrecht

von

Hon.-Prof. Dr. Johannes Stabentheiner

Abteilungsleiter im Bundesministerium für Justiz

4., durchgesehene Auflage

(unter Berücksichtigung des Zahlungsverzugsgesetzes BGBl I 2013/50  
und mit einigen Aktualisierungen, vor allem im Hinblick  
auf die Betragsänderungen am 1. 4. 2014)



Wien 2014

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

**Zitiervorschlag:** *Stabentheiner*, Mietrecht<sup>4</sup> (2014) Rz ...

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung des Autors sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

Kopierverbot/Vervielfältigungsverbot

Die für Schulen und Hochschulen vorgesehene freie Werknutzung „Vervielfältigung zum eigenen Schulgebrauch“ gilt für dieses Werk nicht, weil es seiner Beschaffenheit und Bezeichnung nach zum Unterrichtsgebrauch bestimmt ist (§ 42 Abs 6 UrhG).

ISBN 978-3-214-08435-6

© 2014 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien  
Telefon: (01) 531 61-0  
E-Mail: [verlag@MANZ.at](mailto:verlag@MANZ.at)  
[www.MANZ.at](http://www.MANZ.at)

Foto Johannes Stabentheiner: © Mike Ranz  
Datenkonvertierung und Satzherstellung: Druckerei Robitschek, 1050 Wien  
Druck: CPI – Clausen & Bosse, Leck

## **Vorwort zur 4. Auflage**

Nach ursprünglicher Planung sollte eine weitere Auflage dieses Rechtstaschenbuchs erst dann herausgegeben werden, wenn es gegolten hätte, substantielle gesetzliche oder judikative Änderungen im Mietrecht vorzustellen. Ein solcher Anlass ist seit der letzten Auflage bislang ausgeblieben. Dennoch habe ich mich gemeinsam mit dem Verlag dazu entschlossen, eine neue „durchgesehene“ Auflage zu erarbeiten, die zum einen die wenigen mietrechtlichen Neuerungen des im vergangenen Jahr in Kraft getretenen Zahlungsverzugsgesetzes berücksichtigt und mit der zum anderen einige Aktualisierungen vorgenommen werden – Letzteres gerade auch im Hinblick auf die jüngste Richtwertvalorisierung und die ebenfalls zum 1. 4. 2014 wirksam gewordene Anhebung mietrechtlicher Beträge gem § 16 Abs 6 MRG. Damit soll den LeserInnen dieses offenbar recht beliebt gewordenen Rechtstaschenbuchs – und hier vor allem den Studentinnen und Studenten – wieder eine Darstellung des Mietrechts an die Hand gegeben werden, die von „Alterserscheinungen“ befreit wurde. Allerdings wird mit dieser 4. Auflage keine grundlegende Neubearbeitung des Werks geboten; so manche – durchaus umsetzungswürdige – Änderungsanregung wird bei der nächsten Auflage Berücksichtigung finden. Und trotzdem darf ich hoffen, dass auch diese 4. Auflage wieder erfreulichen Anklang beim interessierten Publikum findet und ihren BenutzerInnen gute Dienste leistet.

Wien/Linz, im Mai 2014

*Johannes Stabentheiner*



## Vorwort zur 1. Auflage

Dieses Buch hat seine Wurzeln in meiner Vorlesung über das Mietrecht an der Johannes Kepler Universität Linz. Es war Univ.-Prof. Dr. *Peter Rummel*, der mich dazu anregte, das Vorlesungsmanuskript nicht bloß in Gestalt eines Skriptums unter die Studenten zu bringen, sondern seine Inhalte in Buchform einem allgemeinen Adressatenkreis zugänglich zu machen.

Wie meine Vorlesung ist auch dieses Buch von dem Anliegen getragen, die im Detail oft sehr komplexen Regelungen des Mietrechts möglichst begreiflich und deshalb auch in ihren wechselseitigen Zusammenhängen darzustellen und ein grundlegendes Verständnis für die Funktion mietrechtlicher Rechtsinstitute zu vermitteln. Immer wieder werden dabei auch die rechtspolitischen Hintergründe und die geschichtliche Entwicklung des Mietrechts angesprochen. Das Buch beschränkt sich freilich nicht auf allgemeine Übersichten, sondern behandelt die praxisrelevanten materiellrechtlichen Bestimmungen des Mietrechts durchaus eingehend in ihren wesentlichen Elementen und insbesondere auch in ihrer Ausgestaltung durch die Judikatur, ohne dabei in weniger wichtigen Teilen verästeltes Detailwissen anzustreben. Durch diese Art der Darbietung soll jedem am Mietrecht Interessierten oder damit in irgendeiner Weise Befassten eine einigermaßen vollständige und leicht fassliche Gesamtinformation über dieses Rechtsgebiet gegeben werden.

Auf zwei mir sehr wichtige Aspekte sei besonders hingewiesen:

Im Gegensatz zu manch anderer Publikation über das Mietrecht behandelt dieses Buch nicht nur das Mietrechtsgesetz, sondern auch die mietrechtlichen Bestimmungen des ABGB und geht dabei auch auf die Unterschiede zwischen diesen beiden Rechtsfeldern und auf ihr Verhältnis zueinander, ihre Abgrenzung und ihr Zusammenwirken ein. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil es vor allem seit der Mietrechtsnovelle 2001 zahlreiche Mietverhältnisse über Räumlichkeiten gibt, auf die das Mietrechtsgesetz nicht (nämlich nicht einmal teilweise) anzuwenden ist und die daher ihre gesetzliche Regelung ausschließlich im ABGB finden, sodass mietrechtliche Darstellungen, die nicht auch das ABGB umfassen, nur ein lückenhaftes Bild ergeben. Schließlich darf ja auch nicht übersehen werden, dass auch über bewegliche Sachen oder über unbebaute



Grundflächen Mietverträge geschlossen werden, die von vornherein nur dem Mietrecht des ABGB unterliegen.

Der zweite Hinweis betrifft den Preis dieses Rechtstaschenbuchs. Es war mir nämlich wichtig, dass das Buch auch für ein studentisches Publikum erschwinglich sein sollte. Die mit dem Verlag Manz vereinbarte Preisgestaltung wird es nun möglich machen, dass der Anschaffung dieses Buchs schon allgemein keine ins Gewicht fallende Kostenbelastung entgegensteht. Und mit der zusätzlichen Begünstigung durch den so genannten „Hörerscheinpreis“ sollte diese Anschaffung auch problemlos Platz im Budget jedes Studierenden finden.

Abschließend möchte ich mich – wieder einmal – bei meiner Familie für die fortgesetzte Toleranz gegenüber meinen universitären und literarischen Nebenbeschäftigungen und bei Frau MMag. *Judith Langthaler* für die hervorragende Betreuung dieses Buchprojekts als Lektorin bedanken.

Wien/Linz, im Februar 2004

*Johannes Stabentheiner*

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XIX
<b>I. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Grundsätzliches</b> .....	<b>2</b>
<b>III. Das Mietrecht des ABGB</b> .....	<b>5</b>
A. Abgrenzung und Zustandekommen des Mietvertrags .....	5
1. Charakteristika des Bestandvertrags .....	6
2. Abgrenzungen zu anderen Vertragstypen .....	7
a) Familienrechtliche Wohnverhältnisse (Überlassung von Wohnraum im Familienkreis) .....	7
b) Genossenschaftliche Nutzungsverträge .....	8
c) Franchisevertrag .....	8
d) Garagen-Kurzparkvertrag .....	8
e) Verwahrungsvertrag bzw unternehmensrechtliches Lagergeschäft .....	9
f) Gastaufnahmevertrag, Beherbergungsvertrag .....	9
g) Time-Sharing von Ferienwohnungen .....	9
h) Leasingvertrag .....	9
i) Dienst- oder Naturalwohnungen .....	10
j) Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521 ABGB) .....	10
k) Abbauverträge (zB Schottergewinnung und Ähnliches) .....	10
l) Mobilfunkvertrag .....	10
3. Abgrenzung zwischen Miete und Pacht .....	11
B. Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter – das Mietverhältnis in seinem aufrechten Bestand .....	12
1. Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht .....	14
2. Zinszahlungspflicht des Mieters .....	18
3. Mietzinsminderung bzw -befreiung .....	20
4. Untervermietung, Weitergabe .....	21
5. Rechtsposition des Mieters gegenüber Dritten .....	23
6. Aufwandsersatz .....	23
7. Das Untermietverhältnis .....	24

C. Die Beendigung des Mietverhältnisses .....	25
1. Auflösung eines unbefristeten Mietvertrags .....	27
2. Auflösung eines befristeten Mietvertrags .....	29
3. Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrags .....	30
4. Einseitige sofortige Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund .....	31
a) Allgemeines .....	31
b) Auflösung durch den Mieter .....	31
c) Auflösung durch den Vermieter .....	32
aa) Erheblich nachteiliger Gebrauch .....	32
bb) Qualifizierter Zinsrückstand .....	33
cc) Neuaufführung des Gebäudes .....	33
dd) § 1118 ABGB und das MRG; vertragliche Vereinbarungen .....	34
d) Aufhebungserklärung .....	34
5. Kündigungen aus besonderem Anlass .....	34
6. Untergang der Mietsache .....	34
7. Tod einer Vertragspartei (§ 1116a ABGB) .....	35
8. Veräußerung der Bestandsache (§ 1120 ABGB) und Zwangsvorsteigerung derselben (§ 1121 ABGB) .....	36
9. Rückstellung des Bestandgegenstandes (§§ 1109 bis 1111 ABGB) .....	37
<b>IV. Das Mietrechtsgesetz .....</b>	<b>39</b>
A. Allgemeines .....	39
B. Andere ins Mietrecht hereinwirkende Sondergesetze .....	41
C. Literatur und Judikatur .....	42
D. Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes .....	43
1. Vorbemerkung .....	45
2. Grundlegender Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 1 MRG) .....	46
3. Vollständige Ausnahmen vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 2 MRG) .....	48
a) Bestimmte Unternehmen, Heime (Z 1) .....	48
b) Sozialpädagogisch betreutes Wohnen (Z 1a) .....	48
c) Dienstwohnungen (Z 2) .....	48
d) Halbjahresmietverträge (Z 3) .....	49
e) Freizeit- und Ferienwohnungen (Z 4) .....	50
f) Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser (Z 5) .....	50
4. Mietrechtsgesetz und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (§ 1 Abs 3 MRG) .....	50
5. Die Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz; der „Teilanwendungsbereich“ (§ 1 Abs 4 MRG) .....	51
a) Mietgegenstände in nicht geförderten „Neubauten“ (Z 1) ...	52

b) Dachbodenausbauten und Aufbauten (Z 2) .....	53
c) Zubauten (Z 2a) .....	53
d) Mietgegenstände im Wohnungseigentum außerhalb von „Althäusern“ (Z 3) .....	53
6. Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG) .....	54
7. Abschließender Hinweis zum Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes .....	54
E. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete; Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 MRG) .....	55
1. Abgrenzung zwischen Haupt- und Untermiete .....	56
2. Verständigungspflicht des Untervermieters .....	57
3. Anerkennung des „Scheinuntermieters“ als Hauptmieter .....	57
4. Bindung des Rechtsnachfolgers auf Vermieterseite .....	58
F. Rechte und Pflichten der Vertragspartner in Bezug auf den Mietgegenstand (§§ 3 bis 11 MRG) .....	59
1. Erhaltungspflicht (§§ 3 und 6 MRG) .....	69
2. Nützliche Verbesserung (§ 4 MRG) .....	75
3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters (§ 7 MRG) .....	77
4. Benützungszrecht und Duldungspflicht des Mieters (§ 8 MRG) .....	77
a) Benützungszrecht des Mieters und damit zusammen- hängende Pflichten .....	77
b) Duldungszpflichten des Mieters .....	78
5. Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter (§ 9 MRG) .....	80
6. Ersatzanspruch des Wohnungsmieters für Investitionen (§ 10 MRG) .....	82
7. Wirksamkeit von Untermietverböten (§ 11 MRG) .....	87
G. Mietrecht im Todesfall (§ 14 Abs 1 MRG); Abtretung des Mietrechts und Eintritt in den Mietvertrag bei Wohnungen (§§ 12, 14 Abs 2 und 3, § 46 MRG), Unternehmensveräußerung und -verpachtung sowie „Machtwechsel“ bei Geschäfts- räumlichkeiten (§§ 12a, 46a MRG) .....	88
1. Mietrecht im Todesfall (§ 14 Abs 1 MRG) .....	93
2. Sonderrechtsnachfolge bei Tod des Hauptmieters einer Wohnung (§ 14 Abs 2 und 3 und § 46 MRG) .....	94
3. Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) .....	97
4. Sonderrechtsnachfolge bei Unternehmensveräußerung; Mietzinsanhebung bei Veräußerung und Verpachtung des Unternehmens und bei „Machtwechsel“ (§ 12a MRG) .....	98
a) Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG) .....	98
b) Mietzinsanhebung bei Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 2 MRG) .....	99
c) Mietzinsanhebung bei Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) ...	101

d) Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 und 6 MRG) .....	103
e) Übergangsrecht .....	104
H. Der Mietzins .....	104
1. Allgemeines .....	117
a) Geltung des Mietzinsrechts des MRG; Grundsätzliches zum Mietzins .....	117
b) Bestandteile des Mietzinses .....	117
c) Aufgliederung eines Pauschalmietzinses .....	118
d) Fälligkeit des Mietzinses .....	118
2. Ausstattungskategorien (§ 15a MRG) .....	119
a) Grundsätzliches .....	119
b) Die Ausstattungskategorien .....	120
c) Kategorieausgleich .....	121
d) Kategoriebeträge .....	121
e) Nachträgliche Herabstufung der Wohnung im Kategoriesystem .....	122
3. Die verschiedenen Zinsbegrenzungs-systeme und ihr Anwendungsbereich .....	123
4. Der angemessene Hauptmietzins (Angemessenheitsschranke, § 16 Abs 1 MRG) .....	125
a) Geltungsbereich der Angemessenheitsschranke .....	125
b) Höhe des angemessenen Mietzinses .....	127
c) Rügeobliegenheit des Geschäftsraummieters .....	127
5. Der Richtwertmietzins (die Zinsbegrenzung durch das Richtwertsystem, § 16 Abs 2 bis 4 MRG und Richtwertgesetz) .....	128
a) Grundsätzliches .....	128
b) Der Richtwert .....	128
c) Die mietrechtliche Normwohnung .....	128
d) Zuschläge und Abstriche .....	129
e) Die einzelnen Vergleichskriterien des § 16 Abs 2 MRG .....	130
aa) Die Vergleichskriterien aus dem Wohnungseigentums- gesetz .....	130
bb) Die Ausstattung mit nicht dem typischen Althaus- bestand entsprechenden Gebäudeteilen .....	130
cc) Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung .....	131
dd) Die Lagekomponente .....	131
ee) Der Erhaltungszustand des Hauses .....	133
ff) Die Kategorie-Abstriche .....	133
f) Abschließende Bewertung des Richtwertsystems .....	133
6. Der Kategorie-D-Zins (§ 16 Abs 5 und 6 MRG) .....	135
7. Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....	136

8.	Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 MRG) .....	137
9.	Wertsicherung des Hauptmietzinses (§ 16 Abs 9 MRG) .....	138
10.	Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Überschreitung gesetzlicher Mietzinsschranken („Sanierungs- vereinbarungen“, § 16 Abs 10 und 11 MRG) .....	139
11.	Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln (§ 16a MRG) ....	140
12.	Die gerichtliche Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18 ff MRG) .....	140
13.	Die Anhebung niedriger Hauptmietzinse auf gesetzlich festgelegte Beträge („umgewandelter“ Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, § 45 MRG) .....	142
13a.	Exkurs: Die Kautio (§ 16b MRG) .....	143
14.	Aufteilungsschlüssel; Nutzfläche (§ 17 MRG) .....	145
	a) Die Nutzfläche .....	145
	b) Aufteilungsschlüssel .....	146
15.	Die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG) .....	147
16.	Die Bewirtschaftungskosten .....	148
	a) Die Betriebskosten (§ 21 MRG) .....	148
	b) Öffentliche Abgaben .....	149
	c) Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG) .....	149
	d) Akontozahlung und Abrechnung der Bewirtschaftungs- kosten (§ 21 Abs 3 bis 5 MRG) .....	149
17.	Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen (§ 25 MRG) .....	151
18.	Der Untermietzins (§ 26 MRG) .....	151
I.	Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen (§ 27 MRG) .....	152
	1. Grundsätzliches .....	154
	2. Die verbotenen Vereinbarungen im Einzelnen .....	154
	3. Ausnahmen vom Verbot .....	155
	4. Rückforderungsanspruch .....	156
	5. Sonstige Sanktionen .....	156
J.	Die Beendigung des Mietverhältnisses .....	157
	1. Grundsätzliches .....	158
	2. Die Befristung des Mietvertrags (§ 29 Abs 1 Z 3, 3a und Abs 2 bis 4 MRG) .....	159
	a) Grundsätzliches .....	159
	b) Die Voraussetzungen für eine wirksame Befristung .....	160
	c) Unwirksame Befristung .....	161
	d) Stillschweigende Erneuerung des Mietvertrags .....	162
	e) Vorzeitige Lösungsmöglichkeit des Wohnungsmieters (§ 29 Abs 2 MRG) .....	163
	f) Der Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) .....	164

K. Die Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags (§ 30 MRG) .....	164
1. Grundsätzliches .....	172
2. Die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG .....	173
a) Qualifizierter Mietzinsrückstand (Z 1) .....	173
b) Erheblich nachteiliger Gebrauch (Z 3 erster Fall) .....	173
c) Unleidliches Verhalten (Z 3 zweiter Fall) .....	173
d) Strafbare Handlung gegen den Vermieter oder Mitbewohner (Z 3 dritter Fall) .....	174
e) Weitergabe des Mietgegenstandes (Z 4) .....	174
f) Fehlen von Eintrittsberechtigten bei Tod des Wohnungsmieters (Z 5) .....	175
g) Nicht regelmäßige Verwendung der Wohnung (Z 6) .....	175
h) Nichtverwendung oder nicht gleichwertige Verwendung der Geschäftsräumlichkeit (Z 7) .....	176
i) Eigenbedarf ohne Ersatzbeschaffung (Z 8) .....	176
j) Eigenbedarf mit Ersatzbeschaffung (Z 9 und § 32) .....	178
k) Kündigung eines Untermietverhältnisses (Z 12) .....	178
l) Vereinbarter Kündigungsgrund (Z 13) .....	179
m) Weitere Kündigungsgründe .....	179
3. Teilkündigung (§ 31 MRG) .....	179
4. Form der Kündigung, Kündigungsverfahren, Besonder- heiten bei Kündigung wegen Mietzinsrückstandes .....	180
L. Das mietrechtliche Außerstreitverfahren (§§ 37 bis 41 MRG) .....	182
M. Exekution auf Mietzinse und Abtretung von Hauptmietzinsen .....	190
N. Übergangsrechtliche Regelungen .....	190
 Stichwortverzeichnis .....	 193

## Abkürzungsverzeichnis

aA	=	anderer Ansicht
aA	=	anderer Ansicht
AB	=	Ausschussbericht
ABGB	=	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946
Abs	=	Absatz
aE	=	am Ende
Anm	=	Anmerkung
Art	=	Artikel
AußStrG	=	Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen (Außerstreitgesetz) BGBl I 2003/111
AVG	=	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 BGBl 1991/51 (Wv)
BGBI	=	Bundesgesetzblatt
BlgNR	=	Beilage(n) zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates
bzw	=	beziehungsweise
dh	=	das heißt
E	=	Entscheidung(en)
ecolex	=	„ecolex“, Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht [Jahr, Seite]
EGMR	=	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EO	=	Exekutionsordnung RGBI 1896/79
EPG	=	Eingetragene Partnerschaft-Gesetz, BGBl I 2009/135, Art 1
Erk	=	Erkenntnis
EvBl	=	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen in der ÖJZ [Jahr/Nummer]
f	=	und der (die) folgende
ff	=	und die folgenden
FN	=	Fußnote
HeizKG	=	Heizkostenabrechnungsgesetz BGBl 1992/827
Hrsg	=	Herausgeber



## Abkürzungsverzeichnis

---

idF	=	in der Fassung
idR	=	in der Regel
immolex	=	„immolex“, Neues Miet- und Wohnrecht [Jahr, Seite; bei Entscheidungen: Jahr/Nummer, Seite]
insb	=	insbesondere
IO	=	Insolvenzordnung RGBL 1914/337
iSd	=	im Sinn des (der)
JBl	=	„Juristische Blätter“ [Jahr, Seite]
JGS	=	Justizgesetzsammlung („Gesetze und Verordnungen im Justizfache“, 1780–1848)
JN	=	Jurisdiktionsnorm RGBL 1895/111
krit	=	kritisch
KSchG	=	Konsumentenschutzgesetz BGBl 1979/140
LGZ	=	Landesgericht für Zivilrechtssachen
lit	=	litera
mE	=	meines Erachtens
Miet(Slg)	=	„Mietrechtliche Entscheidungen“, begründet von <i>Heller/Radl</i> , zuletzt herausgegeben von <i>Pfiefel</i> und bearbeitet von <i>Feiel/Gall/Iby/A. Kodek/Reden</i> [Nummer des Rechtssatzes aus dem ersten Teil jedes Bandes; Nummer des Volltextes aus dem zweiten Teil jedes Bandes]
MRG	=	Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520
MRK	=	Europäische Menschenrechtskonvention BGBl 1958/210
mwN	=	mit weiteren Nachweisen
Nr	=	Nummer
OGH	=	Oberster Gerichtshof
ÖJZ	=	„Österreichische Juristen-Zeitung“ [Jahr, Seite]
RBG 1987	=	Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 BGBl 1987/340
RGBL	=	Reichsgesetzblatt
RichtWG	=	Richtwertgesetz BGBl 1993/800 Art IX
RIS	=	Rechtsinformationssystem des Bundes
RV	=	Regierungsvorlage
Rz	=	Randzahl

s	=	siehe
S	=	Schilling
SZ	=	„Entscheidungen des österreichischen Obersten Gerichtshofes in Zivil-(und Justizverwaltungs-)sachen“, veröffentlicht von seinen Mitgliedern [Band, Nummer]
ua	=	und andere, unter anderem
usw	=	und so weiter
VfGH	=	Verfassungsgerichtshof
vgl	=	vergleiche
vH	=	von Hundert
WEG 2002	=	Wohnungseigentumsgesetz 2002 BGBl I 2002/70
WFG 1984	=	Wohnbauförderungsgesetz 1984 BGBl 1984/482
WGG	=	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz BGBl 1979/139
wobl	=	„Wohnrechtliche Blätter“ [Jahr, Seite; bei Entscheidungen: Jahr/Nummer, Seite]
WohnAußStrBeglG	=	Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz BGBl I 2003/113
WohnVerbG	=	Wohnungsverbesserungsgesetz BGBl 1969/426
WRN	=	Wohnrechtsnovelle
WSG	=	Wohnhaussanierungsgesetz BGBl 1984/483
Wv	=	Wiederverlautbarung
Z	=	Ziffer
Zak	=	„Zivilrecht aktuell“ [Jahr/Nummer, Seite]
zB	=	zum Beispiel
ZPO	=	Zivilprozessordnung RGBl 1895/113



## Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur

- Dirnbacher* = *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013 (2013) [Seite]
- Hausmann/Vonkilch* = *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> [Rz zu §]
- Koziol/Welser* II<sup>13</sup> = *Koziol/Welser*, Grundriss des bürgerlichen Rechts II, 13. Auflage (2007) [Seite]
- Rummel*, ABGB<sup>3</sup> = *Rummel*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch I und II/5, 3. Auflage (2000 und 2003) [Rz zu §]
- Schwimann*, ABGB<sup>2</sup> IV = *Schwimann*, Praxiskommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch IV, 2. Auflage (2001) [Rz zu §]
- Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, ABGB<sup>37</sup> = *Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Manz Große Gesetzsausgabe, 37. Auflage (2009) [E zu §]
- Würth/Zingher/Kovanyi*<sup>i22</sup> = *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht, 22. Auflage, Band I (2009) [Rz zu § bzw Seite]



# I. Einleitung

## Ziel des Rechtstaschenbuchs

Das Buch will Grundkenntnisse sowohl des allgemeinen Mietrechts nach dem ABGB als auch des für die Raummiete geltenden Mietrechtsgesetzes vermitteln. Im Besonderen sollen die rechtspolitischen Hintergründe und die Wirkungsweisen mietrechtlicher Instrumentarien verständlich gemacht werden. Umfassendes Detailwissen über sämtliche mietrechtlichen Regelungen wird nicht angestrebt. **1**

## Literatur

*Koziol/Welser*, Grundriss des bürgerlichen Rechts II<sup>13</sup> 215 ff (2007), bearbeitet von *Schauer* **2**

*Würth* in *Rummel*, Kommentar zum ABGB I<sup>3</sup> §§ 1090 ff und II/5<sup>3</sup> MRG (2000 und 2003)

*Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> MRG (2013) – zum MRG

*Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht (2011) – zum MRG

*Schwimann*, Praxiskommentar zum ABGB IV<sup>2</sup> (2001) – zum MRG

*Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013 (2013) – vor allem zum MRG

*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht<sup>22</sup> Band I (2009) – zum MRG

*Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, ABGB<sup>37</sup> §§ 1090 ff (2009) – zum ABGB

*Prader*, Mietrechtsgesetz. MRG und ABGB-Mietrecht<sup>4</sup> (2013)

## II. Grundsätzliches

- 3 A. Das Mietrecht ist ein Bestandteil des Zivilrechts und innerhalb dessen wieder ein **Bestandteil des Schuldrechts**. Es findet seine allgemeine gesetzliche Regelung im 25. Hauptstück des Zweiten Teiles des ABGB (§§ 1090 ff); es sind dies die Bestimmungen über den Bestandvertrag.
- 4 B. § 1090 ABGB definiert den **Bestandvertrag** als den Vertrag, durch den jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält. Inhalt des Bestandvertrags ist also die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt. Der Bestandvertrag ist ein Konsensualvertrag, der durch die Willenseinigung über die Hauptleistungspflichten, also über die Bestandsache und den Bestandzins, zustande kommt (§ 1094 ABGB). Der Bestandvertrag vermittelt ein so genanntes Dauerschuldverhältnis, bei dem nicht eine einmalige Leistung (wie bei den Zielschuldverhältnissen), sondern ein länger dauerndes bzw wiederkehrendes Verhalten (Gebrauchsüberlassung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit einerseits und im Regelfall wiederkehrende Zinszahlung andererseits) geschuldet wird.
- 5 Es gibt grundsätzlich zwei Arten von Bestandverträgen, nämlich die **Miete** und die **Pacht**. Der Abgrenzung zwischen diesen beiden Vertragstypen ist § 1091 ABGB gewidmet. Demnach liegt ein Mietvertrag vor, wenn sich die Bestandsache „ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt“, ein Pachtvertrag aber, wenn die Bestandsache „nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann“. In der Lehre wird die Unterscheidung so getroffen, dass Miete die entgeltliche Überlassung einer Sache zum bloßen Gebrauch, Pacht aber zu Gebrauch und Fruchtbezug ist (*Koziol/Welser* II<sup>13</sup> 216; *Würth in Rummel*, ABGB<sup>3</sup> Rz 1 zu § 1091). Maßgebend ist also der Bestandzweck; der Bestandvertrag über eine Wiese zur Heugewinnung ist Pacht, zu bloßen Erholungszwecken aber Miete. Der Differenzierung zwischen Miete und Pacht kommt bei unbeweglichen Bestandsachen deshalb große Bedeutung zu, weil die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes – die den gesetzlichen Rahmen für ein Bestandverhältnis in ganz anderer, nämlich engerer, detaillierterer Weise ziehen als die §§ 1090 ff ABGB – nur für den Mietvertrag und nicht auch für Pachtverhältnisse gelten. In der Praxis besonders häufig umstritten ist die Un-

tscheidung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht, weil nur für Erstere die Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes, aber auch die Zinsanhebungsmöglichkeit des Vermieters bei Unternehmensveräußerung gelten. Näheres zu dieser Unterscheidung später bei § 1091 ABGB (Rz 32 ff).

**C. Ein Mietvertrag** kann sowohl über bewegliche als auch über unbewegliche Sachen geschlossen werden. Mietverträge über bewegliche Sachen unterliegen von vornherein nicht dem Mietrechtsgesetz. Bei unbeweglichen Sachen ist danach zu unterscheiden, ob es sich um bloße Flächenmiete (Miete einer Wiese) oder um Raummiete (Miete eines Hauses) handelt. Das Mietrechtsgesetz kommt grundsätzlich – sofern nicht eine seiner gänzlichen oder partiellen Geltungsausnahmen nach § 1 Abs 2, 4 oder 5 MRG (oder ein neutrales Objekt; s dazu Rz 126) vorliegt – für alle Raummietverträge zur Anwendung (auf Flächenmietverträge nur, wenn Vertragszweck die Errichtung eines Gebäudes auf der Fläche ist). 6

Wenn ein Mieter die gemietete Sache gegen Entgelt einem anderen zum Gebrauch überlässt, entsteht ein **Untermietverhältnis** (Näheres zur Unterscheidung zwischen Hauptmiete und Untermiete in den Ausführungen zu § 2 MRG, Rz 149 f). 7

Eine weitere wichtige Unterteilung ist jene in befristete und unbefristete Mietverträge; bei den Ersteren ist die Vertragsdauer von vornherein bestimmt (Beispiel: Schon nach den vertraglichen Vereinbarungen und der Mietvertragsurkunde ist das Mietverhältnis für eine Dauer von vier Jahren vorgesehen). 8

**D. Das Mietrecht des ABGB** ist mit zwei Ausnahmen (§ 1096 Abs 1 letzter Satz und § 1117 letzter Satz) dispositives Recht, es kann also durch vertragliche Vereinbarung davon abgegangen werden (allerdings können sich für abweichende Vereinbarungen Einschränkungen aus § 879 ABGB und – im Unternehmer-Verbraucher-Verhältnis – aus dem KSchG ergeben). Hingegen sind die Regelungen des **Mietrechtsgesetzes**, das ja auf dem Grundgedanken des Mieterschutzes beruht, zugunsten des Mieters relativ zwingend; vertragliche Abweichungen vom Gesetzesrecht des Mietrechtsgesetzes sind also nur zum Vorteil des Mieters zulässig. 9

Für die Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten durch gemeinnützige Bauvereinigungen („Wohnbaugenossenschaften“) gilt ein eigenes Gesetz, nämlich das **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**, das zwar eigene Bestimmungen über das vom Mieter zu zahlende Entgelt enthält (nach dem so genannten „Kostendeckungsprinzip“), 10



hinsichtlich vieler Fragen jedoch wiederum auf das Mietrechtsgesetz verweist.

- 11** Auf den Mietvertrag sind bei Vertragsabschluss zwischen Unternehmer und Verbraucher auch die Regelungen des I. und II. Hauptstücks des **Konsumentenschutzgesetzes** anwendbar. Nach der Rechtsprechung ist bei einem zum Vermieten an eine Mehrzahl verschiedener Personen bestimmten Haus der Vermieter als Unternehmer iSd § 1 Abs 1 KSchG anzusehen, wobei die Bestellung eines Hausbesorgers (Hausbetreuers) sowie eines Verwalters auf die Notwendigkeit einer auf Dauer angelegten Organisation hinweist, ebenso die – sich zumeist schon aus einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner ergebende – Notwendigkeit einer nach kaufmännischen (unternehmerischen) Grundsätzen geführten Buchhaltung (vgl. *Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*, ABGB<sup>37</sup> E 1a zu § 1090; MietSlg 51.586); in MietSlg XXXII/24; 45.179 wurde bei einer Richtzahl von mehr als fünf Bestandobjekten ein Organisationsumfang angenommen, der für die Unternehmerstellung des Vermieters spricht; relativierend MietSlg 51.209 (maßgeblich selbständige wirtschaftliche Tätigkeit).
- 12** Siehe zur Abgrenzung des Mietvertrags von anderen Vertragstypen bei § 1090 ABGB (Rz 13 f und 20 ff).

# Stabentheiner

## Mietrecht

4. Auflage

Dieses in der Praxis bewährte Rechtstaschenbuch vermittelt bereits in 4. Auflage **Grundkenntnisse sowohl des allgemeinen Mietrechts nach dem ABGB als auch des für die Raummiete geltenden Mietrechtsgesetzes.**

Die Neuauflage berücksichtigt die Neuerungen durch das **Zahlungsverzugsgesetz** sowie die **Betragsänderungen** per 1. 4. 2014.

Übersichtlich und – auch für Nicht-Juristen – gut verständlich dargestellt finden Sie alles **Wesentliche** ua über

- Geltungsbereich
- Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter
- Mietzins
- Befristung und Kündigung.



Hon.-Prof. Dr. **Johannes Stabentheiner** ist Leiter der ua für das Wohnrecht zuständigen Abteilung im Bundesministerium für Justiz. Er liest Mietrecht an der Universität Linz und ist Lehrbeauftragter an der Universität Wien im Wahlfachkorb Wohnrecht. Zudem ist er Autor zahlreicher Fachpublikationen, insbesondere auf dem Gebiet des Miet- und Wohnrechts, und wirkt an Kommentarwerken und Gesetzesausgaben zum bürgerlichen Recht mit, wie etwa an den ABGB-Kommentaren von *Rummel, Klang* und *Kletečka/Schauer* oder an der Großen ABGB-Ausgabe von MANZ („*Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner*“).

ISBN 978-3-214-08435-6



[www.manz.at](http://www.manz.at)