universität wien

Repetitorium aus Zivilrecht
Mietrecht

Univ.-Ass. Mag. Marlene Hofmair

Herzlichen Dank an Univ.-Ass. Mag. *Constantin Hofer* für die zur Verfügung gestellten Folien!

universität wien

Inhalt

I. **Der Bestandvertrag**
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

Bestandvertrag

§ 1090 ABGB

„Der Vertrag, wodurch jemand den *Gebrauch* einer *unverbrauchbaren* Sache auf eine *gewisse Zeit* und gegen einen bestimmten *Preis* erhält, heißt überhaupt **Bestandvertrag**.“

Bestandvertrag

- **Bestandvertrag** = Miete und Pacht
- **Charakteristisches Merkmal** = entgeltliche Gebrauchsüberlassung auf eine gewisse Zeit

Bestandvertrag

- **Zustandekommen**: als Konsensualvertrag durch Einigung über Bestandsache und Bestandzins (§§ 1092, 1094 ABGB)
- **Vertragsgegenstand**: unverbrauchbare, bewegliche oder unbewegliche, körperliche oder unkörperliche Sachen (§ 1093 ABGB)
- **Form:** gs formfrei
  - » beachte aber § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG („Der Mietvertrag wird aufgelöst durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, jedoch nur wenn im Haupt- oder Untermietvertrag **schriftlich** vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt (lit a) und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung jeweils mindestens drei Jahre beträgt (lit b).“)

Miete und Pacht

- **Miete** = entgeltliche Überlassung einer Sache zum bloßen Gebrauch
  - » zB Wohnung, Fernsehgerät, PKW
- **Pacht** = entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch und Fruchtbezug
  - » zB Bauernhof, Unternehmen, Arztpraxis
- Elemente beider Vertragstypen: 1091 S2 ABGB: nach Überwiegen → **Absorptionstheorie**

Geschäftsraummiete – Unternehmenspacht

- Wertung der gesamten Umstände des Einzelfalles
- **Unternehmenspacht**: wenn „lebendes Unternehmen“ überlassen
  - » **Indizien für Pacht**: Bereitstellung von Betriebsmitteln, Überlassung einer Konzession, Betriebspflicht des BN, Umsatzabhängigkeit des Zinses
  - » **Indizien für Miete**: Nur (nicht eingerichtete) Räume und körperliche Sachen (zB Inventar eines schon stillgelegten Betriebes)

Geschäftsflächen in Einkaufszentren?

- **Bisher stRsp und Teil der L**: Unternehmenspacht (Betriebspflicht, Anziehungskraft für Kunden verschafft Fruchtziehung)
- **aA (jüngere Rsp)**: bloße Geschäftsraummiete trotz Bestehen einer Betriebspflicht (aber Edelrohbauzustand, keine Überlassung von Betriebsmitteln und keine Umsatzabhängigkeit des Zinses)

Miete und Pacht – Rechtsfolgen

- MRG gilt nur für Mietverträge, nicht aber für Pachtverträge!
- Nur bei Miete unbeweglicher Sachen ist der Vorausverzicht auf Zinsbefr. wegen Unbrauchbarkeit unzulässig (§ 1096 Abs 1 S3)
- Nur Pächter trifft Pflicht zur Vornahme der gewöhnlichen Ausbesserung der Wirtschaftsgebäude (§ 1096 Abs 2)
- Bei Miete ist Tragung von Lasten anders verteilt als bei Pacht (§ 1099)

Abgrenzungen

- **Leihe**: unentgeltlich, Realvertrag
- **Prekarium** (Bittleihe): unentgeltlich, Realvertrag, jederzeit widerrufbar
- **Verwahrungsvertrag**: Aufsichtspflicht (bei unbewachtem Parkplatz Miete)
- **Dienstbarkeit der Wohnung (§ 521)**: dingliches, zu verbücherndes, höchstpersönliches Recht, das mit Tod des Berechtigten endet
- **Gebrauchsregelung v. Miteigentümern iSd ABGB**: iZw Benützungsregelung
- **Benutzung durch Familienangehörige**: gs faktischer Natur, sodass jederzeit auf Räumung geklagt werden kann
- **Weitere Abgrenzungen**: Fruchtgenussrecht, Abbauverträge, Genossenschaftlicher Nutzungsvertrag

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

MRG

- Bestandrechtlichen Regeln des **ABGB**: Gelten nur, soweit von Sondergesetzen nicht verdrängt
- Wichtigstes Sondergesetz: **MRG 1981** → weitestgehend einseitig **zwingender Mieterschutz**
  - » Bestandschutz §§ 29 ff
  - » Preisschutz (Mietzinsobergrenzen) §§ 15 ff

Vollanwendungsbereich (§ 1 Abs 1 MRG)

„Raummiete zu Wohn- oder Geschäftszwecken“

- Miete von **Wohnungen**, **Wohnungsteilen** oder **Geschäftsräumlichkeiten** samt **mitgemieteten Haus-/ Grundflächen**
- **Genossenschaftliche Nutzungsverträge** über derartige Objekte

→Erfasst ist gs nur **Raummiete** (nicht unbebaute Freiflächen!)

→Rsp: analog auch bei Miete von Grundstücken zwecks Errichtung von Wohn- und Geschäftsraum-Superädifikaten (strittig)

Vollausnahmen (§ 1 Abs 2 MRG)

- bestimmte **Betriebe** oder **Heime** und sozialpädagogisch **betreutes Wohnen (Z 1)**
- **Dienstwohnungen (Z 2)**
- **Halbjahresverträge (Z 3)**
  - lit a: Geschäftsräume
  - lit b: Wohnräume (A und B) als beruflich genutzte Zweitwohnung, wenn schriftlich vereinbart!
- **Ferienwohnungen (Z 4)**
- Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten, wobei ein nachträglicher DG-Ausbau unbeachtlich ist (**Ein-** oder **Zweifamilienhäuser**) **(Z 5)**

Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs 4 MRG)

- **Anwendung**: Bestandschutz (§§ 29-36), Mietrecht im Todesfall (§ 14), Kaution (§ 16b)
  - » **Frei finanzierte Neubauten**: nach dem 30.6.1953 bewilligt und neu errichtet (Z 1)
  - » **Dachbodenausbauten**, **Aufbauten** (Z 2, nach 31.12.2001) und **Zubauten** (Z 2a, nach 30.9.2006) neu errichtet
  - » **Wohnungseigentum** in einem nach 8.5.1945 bewilligt und errichteten Gebäude (Z 3)
  - » **Wirtschaftsparks** (Abs 5)

Sachlicher Anwendungsbereich

- **Hauptmiete** (§ 2 Abs 1 MRG)
  - » Verträge mit dem Eigentümer,
  - » (dinglichen oder obligatorischen) Fruchtnießer der Liegenschaft (nicht der Whg!), Generalmieter/-Pächter des ganzen Hauses oder dem Wohnungseigentümer (iSv WEG) = 2 Ebenen von Hauptmietverträgen!
- **Untermiete** (§ 2 Abs 2 MRG)
  - » Alle anderen Fälle der Weitergabe des Gebrauchs

Sachlicher Anwendungsbereich

- **ABGB gilt auch für Untermiete**
- **MRG weitestgehend nur für Hauptmiete**
  - » Ausnahmen: § 27 MRG und §§ 29 ff MRG gelten auch für Untermiete
  - » Aber: erleichterte Kündbarkeit (§ 30 Abs 2 Z 12 MRG), höhere Mietzinsobergrenze (§ 26 MRG) bei Untermiete
  - » **Umgehungsschutz** – siehe nächste Seite

Sachlicher Anwendungsbereich

- **Umgehungsschutz**
  - » (Schein-)Untermieter kann vom Vermieter verlangen, als Hauptmieter anerkannt zu werden (§ 2 Abs 3 MRG)
  - » wenn HMV nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter dient
  - » Umgehungsabsicht bei VM und HM (Vermutung – § 2 Abs 3 S 2)
  - » Schein-HMV nichtig und anstatt der UMV gilt als HMV zwischen Untermieter mit dem Primär-Hauptvermieter (Vertragsinhalt ist nicht der formelle HMV, sondern der UMV mit den sich aus dem MRG ergebenden Modifikationen)

Zeitlicher Anwendungsbereich

- Seit 1.1.1982 in Kraft (§ 58 MRG)
- Zahlreiche Übergangsbestimmungen (§§ 43-49g MRG)

Sonstige Sondergesetze

- Landpachtgesetz (LPG)
  - » Pacht von vorwiegend zur Landwirtschaft dienenden Grundstücken
- Kleingartengesetz (KlGG)
  - » Pacht von Grundstücken von mehr als 120 m2 und max. 165 m2, die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder Erholung dienen
- Konsumentenschutzgesetz (KSchG)
  - » Sofern Bestandgeber auch Unternehmer ist, kommen das I. und II. Hauptstück des KSchG zur Anwendung

Exkurs: Bestandverfahren

- Gerichtliche Entscheidung zumeist im **Außerstreitverfahren** (§ 37 MRG)
- In manchen Gemeinden ist zuvor die Entscheidung einer **Schlichtungsstelle** notwendig (§§ 39 f, 50 MRG) → tritt bei nachfolgender Anrufung des Gerichts außer Kraft (sukzessive Kompetenz)
  - » Klagenfurt, Neunkirchen, St. Pölten, Stockerau, Linz, Salzburg, Graz, Leoben, Mürzzuschlag, Innsbruck, Wien

Kontrollfragen – Anwendungsbereich MRG

- Vermietet wird eine Wohnung in einem **Zweifamilienhaus**
- Vermietet wird eine **Eigentumswohnung** (errichtet 1970)
  - » Variante: Wohnung wird als „Dienstwohnung“ vermietet
- Vermietet wird eine **Altbauwohnung** (errichtet 1900)

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

ABGB – Übergabepflicht

§ 1096 Abs 1 Satz 1 = Zentralnorm für die Pflichten des BG

- **Übergabe** des Bestandobjekts **in brauchbarem Zustand**
  - » Brauchbarkeit bestimmt sich nach Parteienvereinbarung (zB „Neubau-Erstbezug“), Vertragszweck (zB behindertengerecht) oder Verkehrssitte
  - » Fehlt Vereinbarung, iZw „durchschnittliche Brauchbarkeit“
  - » RF bei Verstoß bis zur Übernahme: Rücktritt vom Vertrag mit *ex tunc* Wirkung nach § 918 oder Erfüllung begehren (Übergabe, Herstellen des bedungenen Zustands, Durchführen von Instandhaltungsarbeit, Unterlassen von Störungen etc)
  - » RF bei Verstoß nach Übernahme: Vertragsverhältnis beginnt und BN kann nur noch Zinsminderung (§ 1097) geltend machen bzw kündigen mit *ex nunc* Wirkung (§ 1117)

ABGB – Erhaltungspflicht

- BG hat Bestandsache auf eigene Kosten während der gesamten Vertragszeit in **brauchbarem Zustand zu erhalten**
  - » Erhaltungspflicht = verschuldensunabhängige laufende Instandhaltungspflicht
  - » hA: gewährleistungsrechtliche Sonderbestimmung; aA: primäre Erfüllungspflicht
  - » betrifft eigentliches Bestandobjekt sowie allgemeine Teile des Hauses, zu deren Benützung der Mieter berechtigt ist
  - » Grenze = Möglichkeit/ wirtschaftliche Erschwinglichkeit
  - » § 9 (1) KSchG: Überwälzen v. Instandhaltungspflichten auf BN unwirksam

ABGB – Unterlassung von Störungen

- BG hat BN im bedungenen Gebrauch/Genuss **nicht zu stören** und **Störungen durch Dritte zu unterbinden**
  - » BG hat auf Unterlassung und Beseitigung zu dringen, Ersatz- und Ausgleichsansprüche zu erheben oder störende Mieter gegebenenfalls zu kündigen
  - » BN hat selbst Unterlassungsklage (§ 364 analog iVm 372), Schadenersatz-, Bereicherungs- und Ausgleichsansprüche (§ 364a) – auch gegen Dritte („quasidingliches Recht des Mieters“)

ABGB – Rechtsbehelfe gegenüber BG

- **Vertragserfüllung** begehren, oder **Vertrag kündigen** (§ 1117)
- **Schadenersatz** bei Verschulden (§§ 1298, 1313a; 933a; VmSchzD
- **Zinsbefreiung/-minderung**: bei Mangelhaftigkeit bei Übergabe oder während der Miete (§ 1096 Abs 1 S 2)
  - » Geltendmachung: ex lege mit Beginn, für Dauer und nach Grad der Beeinträchtigung (ältere Rsp, hA); erst ab Anzeige durch BN iSd § 1097 (jüngere Rsp)
  - » Relative Berechnungsmethode
  - » Überbezahlte Beträge gem § 1431 zurückfordern oder §§ 1438 ff aufrechnen
  - » Vorwegverzicht auf Zinsbefreiung bei Miete unbeweglicher Sachen ist ungültig! (§ 1096 Abs 1 letzter Satz; §§ 8 f KSchG)

MRG – Erhaltungspflicht

- VM muss zwingend **ortsüblichen Standard** erhalten und **erhebliche Gesundheitsgefahren** der Bewohner **beseitigen** (§ 3 (1) Z 1-6, taxativ)
  - » Z 1: Erhaltung allg Teile des Hauses (zB Fassade, Außenfenster, Dach, Außen-/ Trennwände)
  - » Z 3: gemeinsam benutzten Anlagen (zB Lift, Waschküche, zentraler Wärmeversorgung)
  - » Z 2: Erhaltung einzelner Mietgegenstände, soweit erforderlich zur Behebung ernster Schäden *des Hauses* (zB Substanzschäden incl. Folgearbeiten wie Schuttabfuhr, Malerei, Verfliesung etc; Feuchtigkeits-schäden; Kamin; Wasser-/Gasleitungen) oder zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen
  - » Z 2a: seit WRN 2015 auch mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräten

MRG – Erhaltungspflicht

- **Kostentragung von Erhaltungsarbeiten** (§ 3 Abs 3)
  - » MZR (Einnahmenüberschuss und Zuschüsse, § 20 Abs 2) der letzten 10 J.
  - » künftige Hauptzinseinnahmen (Vorfinanzierung)
  - » Ultima ratio: vorübergehende Mietzinserhöhung (§§ 18 ff)
  - » Reihenfolge der Erhaltungsarbeiten nach bautechnische Dringlichkeit
  - » privilegierte Arbeiten jedenfalls zuerst (Kostendeckung irrelevant!)
- **Eingeschränkte Erhaltungspflichten des VM (Wirtschaftlichkeit und Ortsüblichkeit) im Vergleich zu § 1096 ABGB**
  - » Mieter nach § 8 Abs 1 verpflichtet, sein Mietobjekt so zu warten/ instand zuhalten, dass dem VM und übrigen Mietern keine Nachteile erwachsen!
- **Bzgl Erhaltungspflichten des VM im VAB des MRG gilt nur § 3 MRG**
  - » keine weitergehenden Erhaltungspflichten des VM subsidiär nach § 1096!

MRG – Erhaltung, Verbesserung

- **Nützliche Verbesserungen** (§ 4)
  - » Keine Verbesserungspflicht gem § 1096
  - » taxative Aufzählung (Abs 2) von verpflichtend durchzuführenden Verbesserungsarbeiten, wenn
    - hinsichtlich Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig,
    - Kosten durch MZR inkl. Zuschüsse der letzten 10 Jahre gedeckt (nicht: Vorfinanzierung, vorübergehende Mietzinserhöhung gem §§ 18 ff) UND
    - Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind bzw gleichzeitig vorgenommen
  - » Verbesserungen am Haus vorrangig gegenüber einzelnem Mietobjekt (nur mit Zustimmung des Mieters)
- Unterlässt VM Erhaltungs-/Verbesserungsarbeiten, kann das Gericht über Antrag von Hauptmietern bzw der Gemeinde dem VM einen **Auftrag** zur Vornahme binnen 1 Jahres bei sonstiger **Strafe** gem § 27 Abs 6 erteilen
- Entschädigung bei **wesentlichen Beeinträchtigungen** iZv Erhaltungs-/ Verbesserungsarbeiten

Wiederherstellungspflicht des VM

- ABGB:
  - » Beschränkung der Gefahrtragung des BG bzgl **Unbrauchbarkeit** in Folge außerordentlichen Zufalls – wie Feuer, Krieg, Überschwemmung, Erdbeben (§ 1104, dispositiv): Vertrag bleibt *aufrecht*, allerdings ist BG nicht zur WH und BN nicht zur Zahlung des Bestandzinses verpflichtet
  - » **Völlige Zerstörung** (§ 1112) führt zu *Vertragsauflösung*!
- MRG: Wiederherstellung **unbrauchbar** gewordener **oder völlig zerstörter** Bestandgegenstände gem § 7 MRG (keine Unterscheidung wie nach ABGB), soweit
  - » die Wiederherstellung von Versicherungen gedeckt,
  - » baurechtlich zulässig und
  - » bautechnisch möglich ist

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

Vertragsgemäßer Gebrauch

- BN ist berechtigt, **Sache dem Vertrag gemäß zu gebrauchen** und zu benützen (§ 1098; § 8 Abs 1 S 1 MRG) und muss jeden vertragswidrigen Gebrauch **unterlassen**
  - » Umfang des Gebrauchsrechts richtet sich nach Vertragsinhalt bzw idR Hausordnung, Ortsgebrauch, Verkehrssitte
  - » kein einseitiges Abgehen vom Vertragszweck
  - » außer neue und alte Geschäftstätigkeit sind gleichwertig
- BN darf die **übrigen Mieter nicht stören**
- **RF bei vertragswidrigem Gebrauch**: Unterlassung/Beseitigung, bei Verschulden SE; Kündigung nur bei erheblich nachteiligem Gebrauch (§ 1118; § 30 Abs 2 Z 3 MRG)

Vertragsgemäßer Gebrauch – Veränderungen

- § 1098 ABGB: Mieter hat Recht auf **Veränderungen (Verbesserungen) am Bestandobjekt**,
  - » **soweit erforderlich** für die vertragsgemäße Verwendung oder durch Behörde aufgetragen
  - » auch **gegen den Willen des BG**, wenn **Substanz des Hauses nicht verletzt** wird, Änderungen **nicht erheblich** und leicht wieder zu beseitigen sind, **keine wichtigen Interessen** von BG oder Mitbewohnern beeinträchtigt werden
    - – zB Einbau von Dusche und WC, Einleitung elektrischen Stroms bei Altwhg

Vertragsgemäßer Gebrauch – Veränderungen

- § 9 MRG differenziert zwischen wesentlichen und unwesentlichen Veränderungen
- BN kann jederzeit **ohne** Zustimmung des BG **unwesentliche Veränderungen** am Mietobjekt vornehmen
  - » zB Malereiarbeiten, Tapezierungen, Verfliesungen
- BN kann **wesentliche Veränderungen** am Mietobjekt nur vornehmen, wenn
  - » Anzeige an BG
  - » Zustimmungsfiktion, wenn BG nicht binnen 2 Monaten nach Zugang der Anzeige ablehnt
  - » BG kann Zustimmung nicht verweigern, wenn Maßnahme Stand der Technik/ Übung des Verkehrs entspricht, wichtigem Interesse des BN dient, BN die Kosten trägt etc (Abs 1 Z 1-7)

Vertragsgemäßer Gebrauch – wesentliche Veränderungen

• BG kann Zustimmung davon abhängig machen, dass HM sich zur **WH des früheren Zustandes** bei Rückstellung verpflichtet (§ 9 Abs 3).

•Besitzstörungsklage bei eigenmächtigen Eingriffen des Mieters.

•Die in § 9 Abs 2 aufgezählten Arbeiten entsprechen jedenfalls der Übung des Verkehrs bzw wichtigen Interessen des HM

»HM nicht zu Wiederherstellung des früheren Zustands verpflichtet!

Vertragsgemäßer Gebrauch – Einschränkungen

- § 1098 ABGB: BN muss einseitige Einschränkungen des Bestandrechts seitens des BG dulden, sofern das Bestandrecht
  - » **nur unwesentlich beeinträchtigt** wird und
  - » eine **Interessenabwägung** zugunsten des BG ausschlägt (kumulativ!)
  - » einschränkende AGB-Klausel = gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3
- § 8 Abs 2 MRG: BN muss notwendige und zweckmäßige **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** an allg. Teilen, Behebung **ernster Schäden** des Hauses im Mietobj. (Z 1) und Beseitigung erheblicher, vom Mietobj. ausgehende **Gesundheits-gefährdung** oder **Veränderungen in anderem Mietgegenstand** (Z 2) dulden
  - » Interessensabwägung (für BN zumutbar, wenn kein wesentl. u dauernder Eingriff)
  - » Wesentliche Beeinträchtigung → Entschädigung kraft verschuldensunabhängiger Eingriffshaftung (§ 8 Abs 3)
  - » Schikanöse/ exzessive Missbrauch der Duldungspflichten → Geldstrafe (§ 27 Abs 7)

Vertragsgemäßer Gebrauch – Betreten

- § 1098 ABGB: BG darf **Bestandgegenstand betreten**, wenn im Interesse der Erhaltung des Hauses, zur Ausübung der notwendigen Aufsicht oder wichtige Interessen (zB Besichtigung für Kaufinteressierte)
  - » Bei Gefahr in Verzug → ohne Wissen und in Abwesenheit betreten
  - » Liegen Voraussetzungen nicht vor → Besitzstörung iSd § 339
  - » uneingeschränktes Besichtigungsrecht in AGB-Klausel → gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3
- § 8 Abs 2 MRG: Zutritt aus wichtigem Grund, Berücksichtigung der Interessen des BN (entspricht der zu § 1098 ABGB ergangenen Jud)

Instandhaltung (Wartung)

- § 1096 ABGB: laufende Erhaltungspflicht des gesamten Bestandsobjekts in brauchbarem Zustand für BG
- § 3 Abs 2 Z 2 MRG: eingeschränkte Erhaltungspflicht des BG bei ernsten Schäden des Hauses oder vom Mietobjekt ausgehender erheblicher Gesundheitsgefährdung
- § 8 Abs 1 S 2 und 3 **Instandhaltungspflicht des BN** wenn keine Erhaltungs-pflicht des BG vorliegt und zugleich Nachteil für BG bzw andere Mieter
  - » **„Pattsituation“** zw der VM treffende Erhaltungspflicht nach § 3 Abs 2 Z 2 und der Instandhaltungspflicht des M gem § 8 Abs 1 Satz 2 (Ausweg: Zinsminderungsrecht)

→Mieter nach § 8 Abs 1 MRG (= VAB) schlechter gestellt als nach § 1096!

Instandhaltung (Wartung)

- **Anzeigepflicht des BN**: erforderliche Erhaltungsarbeiten sind ohne Verzug anzuzeigen (§ 1097 [dispositiv], § 8 Abs 1 S 3 MRG)
  - » sofern VM nicht ohnehin Kenntnis davon hat
  - » bei sonstigem SE, Verlust des Zinsminderungsrechts und des Kündigungsrechts (§ 1117); nicht: Verlust des Aufwandersatzes (§ 1097)
  - » Schriftform-Gebot in AGB-Klausel = gröbl benachteiligend (§ 897 Abs 3)

Instandhaltung (Wartung)

- **Aufwandersatzanspruch: § 1097 S2, § 10 MRG**
  - **§ 1097 S2**: „angewandte GoA“ (für Umfang des Ersatzanspruches relevant)
    - § 1036: Ersatz für dem **BG obliegenden „notwendigen“** Aufwand - sofort fällig; für objektiv ex ante betrachtet notwendig/zweckmäßig; in voller Höhe; auch wenn gegen den Willen des BG!
    - § 1037: Ersatz für **nicht dem BG obliegendem „nützlichen** Aufwand“ – Aufwand über Ende des Mietverhältnisses hinaus wirksam und zum klaren Vorteil des BG; begrenzt mit tatsächlichem Aufwand und Nutzen des BG; nicht gegen den Willen des BG (Präklusionsfrist 6 Monate)
  - auch bei Verletzung der Anzeigepflicht

Instandhaltung (Wartung)

- **Aufwandersatzanspruch**
  - **§ 10 MRG**: Ersatzanspruch für **wesentliche Verbesserung (§ 9)** einer **Whg** (!) innerhalb der letzten **20 Jahre vor Mietende**, die über das Ende des MV hinaus **wirksam** und von obj **Nutzen für Nachmieter** sind ODER für Aufwendungen, die dem Vormieter oder Vermieter abgegolten wurden
    - gilt nur im VAB
    - Zusätzliche Ersatzansprüche nach § 1097 zulässig (Abs 8) - insb bei BG obliegendem Aufwendungen
    - kein Vorausverzicht
    - Abschreibungsmöglichkeiten (Abs 2)
    - schriftliche Anzeige des Ersatzanspruchs gegenüber dem BG (Abs 4, 4a)

Fall Erhaltungspflicht

- Hans mietet ein Einfamilienhaus. Im Badezimmer ist eine Eckbadewanne eingebaut. Nach fünf Jahren entsteht aufgrund eines Materialfehlers ein irreparabler Riss am Rand der Wanne. Hans klebt den Riss zunächst mit Klebeband ab, wodurch er weiterhin duschen kann und verständigt seinen Vermieter. Von diesem begehrt er den Austausch der Badewanne.
- Variante: Beim Mietobjekt handelt es sich um einen Altbau (errichtet 1900)
  - » siehe Fall in P/S/K, Österreich Casebook (2015) 174ff; OGH 1 Ob 55/11m

Fall Aufwendungen des Mieters

- Hans mietet eine Zweitwohnung fürs Wochenende. Er entdeckt einige Zeit nach der Anmietung eine defekte elektrische Anlage, welche zu Stromschlägen führen kann. Der Vermieter weigert sich trotz Aufforderung die Anlage zu erneuern, weshalb Hans einen Elektriker mit der Neuinstallation beauftragt und dafür € 5000,- bezahlt.
- Variante: Beim Mietobjekt handelt es sich um einen Altbau (errichtet 1900)
  - » siehe Fall in P/S/K, Österreich Casebook (2015) 176ff; OGH 5 Ob 173/10t

Wechsel des BN – Vertragsübernahme

- **Vertragsübernahme**
  - » Dritter tritt an Stelle des bisherigen BN in Bestandvertrag ein
  - » ABGB: Dreiparteieneinigung (Zustimmung des BG) erforderlich
  - » §§ 12, 12a, 13, 14 MRG: keine Zustimmung des BG erforderlich
- **Vertragliches Weitergaberecht**:
  - » Vertragseintritt durch bloße Anzeige an BG (unmittelbares Klagerecht des D gg BG)
- **Präsentationsrecht**:
  - » BG verpflichtet sich, mit vom BN vorgeschlagenen Dritten Bestandvertrag bestimmten Inhalts zu schließen (Vorvertrag) – kein unmittelbares Klagerecht des D

Vertragsübernahme - § 12 MRG

- **§ 12 MRG (Eintritt naher Angehöriger unter Lebenden)**
  - » Hauptmieter darf sein Mietrecht an nahe Angehörige (taxativ) abtreten, wenn diese mit ihm eine gewisse Mindestzeit (2 bzw 5 Jahre) in dieser Wohnung im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben
  - » gilt nur im VAB und für Wohnungsmieten (nicht für Geschäftsraummiete)
  - » Bloß deklarative Anzeigepflicht, sonst
    - – haftet bisheriger Mieter für Mietzins weiter (solidarisch mit Neumieter)
    - – SE für Entgang des erhöhten Mietzinses (§ 46 Abs 2)
  - » BG ist zur Erhöhung des Mietzinses berechtigt (§ 46)

Vertragsübernahme - § 13 MRG

- **§ 13 MRG**: **Wohnungstausch**
  - » zwei voneinander abhängige wechselseitige Vertragsübernahmen (im selben Gemeindegebiet bei bestehendem 5-jährigen Mietverhältnis und Wohnbedarf bei beiden Tauschpartnern)
  - » Zumutbarkeit des Tausches für BG
  - » Verweigert BG die Zustimmung, ersatzweise durch das Gericht
  - » Anhebung des Mietzinses bis zum Richtwert gem § 16 Abs 2 (Abs 3 S2)
  - » Solidarische Haftung für Verbindlichkeiten des bisherigen Mieters (Abs 3 S1)

Vertragsübernahme – von Todes wegen

- **§ 1116a** (**Mietrecht im Todesfall**): keine Aufhebung des Bestandvertrag durch Tod des BG oder BN → Erben treten in Bestandvertrag ein!
  - » bei Tod des M (!) **beiderseitiges Kündigungsrecht** (gesetzl. Kündigungsfristen)
- **§ 14 MRG** (**Eintritt von Todes wegen**): keine Aufhebung des MietV durch Tod des BG oder BN → kein Kündigungsrecht, sondern Sonderrechtsnachfolge der Eintritts-berechtigten (Abs 3), sofern sie nicht binnen 14 Tagen anzeigen nicht fortzusetzen, dringendes Wohnbedürfnis haben und bisher im gemeinsamen Haushalt gewohnt haben (keine Mindestdauer!)
  - » unter Ausschluss der Erben – nur wenn keine Eintrittsberechtigen vorhanden, treten Erben in den MV ein – VM jedoch Kündigungsmöglichkeit gem § 30 Abs 2 Z 5 und Z 6
- § 1116a ABGB, § 14 MRG: nur bei Wohnungsmieten - bei Pachtvertrag bzw Geschäftsraummiete kein spezielles Kündigungsrecht!

Vertragsübernahme - § 12a MRG

- § 12a MRG: **Unternehmensveräußerung durch BN**
  - » Erwerber tritt ex lege in Mietverhältnis ein
  - » Veräußerung = jede Einzelrechtsnachfolge
  - » Vermieter darf innerhalb von 6 Monaten auf angemessenen Mietzins erhöhen (nur schrittweise Anhebung, wenn Erwerber gesetzlicher Erbe wäre)
  - » deklarative Anzeigepflicht von Erwerber und (!) Veräußerer (s Folie 46)
  - » Vertragsübernahme bereits mit Abschluss des Veräußerungsgeschäfts
  - » gilt nicht, wenn Erwerber bereits Mitmieter ist oder im Zuge eines vertraglichen Weitergaberechts erwirbt

Vertragsübernahme - § 12a MRG

- § 12a Abs 3 MRG: **Machtwechsel**
  - » Zulässige Mietzinserhöhung, wenn der Hauptmieter jurP oder PersG ist und sich die rechtlich und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern (zB Veräußerung der Mehrheit der Anteile)
  - » iRv Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge (zB Verschmelzung)
  - » gilt auch, wenn Machtwechsel nicht uno acto erfolgt
- § 12a Abs 5 MRG: **Unternehmensverpachtung**
  - » Geschäftsraummieter (!) darf Unternehmen in Mietgegenstand verpachten (unabdingbar); Anzeigepflicht und Zinserhöhung
  - » Keine Zinserhöhung bei Verpachtung aus wichtigem Grund (Abs 6), zB Krankheit des HM, für max 5 Jahre

Weitergabe des Gebrauchs – Untermiete

- **Haupt- und Untermietvertrag:** 2 unabhängige Rechtsverhältnisse (§ 568 ZPO)
  - » Wirkungen der Untermiete: erleichterte Kündbarkeit (§ 30 Abs 2 Z 12), höherer Mietzins zulässig (§ 26), Investitionskostenersatz gem § 10 ist nur für Hauptmietverhältnis zwingend
- **§ 1098 ABGB:** BN kann Bestandsache in Unter-/Afterbestand geben, wenn
  - » kein Nachteil des Eigentümers (zB Bestandsobj. überbelegt, UM ist Mitglied einer Schlägertruppe)
  - » und vertraglich nicht ausdrücklich untersagt
- **§ 11 MRG:** Auf ein vertraglich vereinbartes Untermietverbot kann sich der BG nur berufen, wenn ein **wichtiger Grund** iSd Abs 1 Z 1-4 vorliegt (gänzliche Untervermietung, unverhältnismäßige Höhe des Untermietzinses; Anzahl der Bewohner; Störung des Hausfriedens) – gilt nur im VAB!
  - » Wurde kein Untermietverbot vertraglich vereinbart, kann VM auch in oben genannten Fällen eine Untervermietung nicht untersagen!

Weitergabe des Gebrauchs – Untermiete

- **Beendigung des Haupt- bzw Untermietvertrags**
  - » Endet der UMV, kann der BG nicht direkt gegen den UM vorgehen
  - » Endet der HMV, kann der UM keine geschlossene Titelkette mehr vorweisen – Räumungstitel gegen den HM wirkt daher auch gegen den UM (§ 568 ZPO)

Weitergabe des Gebrauchs – Untermiete

- **Rechtsfolgen unzulässiger Untervermietung**
  - » Trotz Verbot der Unterinbestandgabe ist Unterbestandvertrag wirksam
    - – SE UnterBN gegen UnterBG wegen Nichterfüllung des UnterMV
  - » Vermieter kann Entfernung des Untermieters vom Hauptmieter verlangen
    - – VM kann sich nicht direkt gegen UnterBN wenden (stRsp, aber str weil UM kein Recht zur Innehabung gegenüber VM)
    - – Kündigung des HauptMV wegen Verletzung des UM-Verbots (§ 30 Abs 2 Z4): Räumungstitel wirkt gegen Hauptmieter und Untermieter (§ 568 ZPO)
  - » Kündigung des Hauptmieters bei erheblich nachteiligem Gebrauch d Untermieter (§ 1118 ABGB; § 30 Abs 2 Z 3 MRG)

Bestandzins

ABGB

- BN ist verpflichtet, **Entgelt (Bestandzins)** als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung zu zahlen
- mangels abweichender Vereinbarung trägt VM alle Lasten und Abgaben, insb die *Betriebskosten* (§ 1099 →beachte S2 für Pacht)

MRG

- **Mietzins** besteht gem § 15 Abs 1 MRG aus Hauptmietzins, verhältnis-mäßigen Anteil an den Betriebskosten (§ 21), laufenden öffentlichen Abgaben und Kosten für Gemeinschaftsanlagen („besondere Aufwendungen“ wie zB Aufzüge, Warmwasserversorgungsanlage)
- Zinsminderungsrecht am gesamten Mietzins iSd § 15 zu bemessen

Bestandzins – Fälligkeit

- § 1100 ABGB
  - » bei mindestens 1-jähriger Bestandzeit halbjährlich (im Nachhinein)
  - » bei kürzeren Bestandverträgen nach deren Ablauf
  - » bei Raummiete am Fünften eines jeden Kalendermonats im Voraus
  - » Dispositiv (abweichende Verkehrssitte: monatlich im Voraus!)
- § 15 Abs 3 MRG
  - » **am 5.** eines jeden Kalendermonats (im **Vorhinein**)
  - » Relativ zwingend (spätere Zahlung zugunsten des BN zulässig)
- § 6a KSchG (anders als § 907a Abs 2 S1 ABGB)
  - » Rechtzeitigkeit der Erfüllung e. Geldschuld eines V gegenüber U durch Banküberweisung, wenn V am **Tag der Fälligkeit Überweisungsauftrag** erteilt

Bestandzins – Höhe

- **ABGB**: frei vereinbar (außer bei Verstoß gegen Laesio Enormis - § 934, Wucher - § 879 Abs 2 Z 4, guten Sitten - § 879 Abs 1)
- **MRG**: zugunsten des Mieters zwingende Schutzbestimmungen über die maximal zulässig Mietzinshöhe (netto)
  - » Überschreitungen der gesetzlichen Höchstgrenzen begründen **Teilnichtigkeit** (Restgültigkeit des MV)
    - Bei **unbefristeten** MV innerhalb von **3 J.** ab Vertragsschluss geltendzumachen
    - bei **befristeten** MV endet die Frist **frühestens 6 Monate** nach Ende des MV
    - sonst: Rückwirkende **Heilung**
  - » Überhöhte Zahlungen können vom Mieter kondiziert werden, auch bei Kenntnis der Unerlaubtheit; Verjährungsfrist der Kondiktionsansprüche
    - bei unbefristeten MV 3 Jahre
    - Bei befristeten MV 10 Jahre ab Zahlung (§ 27 Abs 3 iVm § 16 Abs 8 letzter S)

Bestandzins – Beschränkungen

3 Zinsbegrenzungssysteme:

- **Angemessener Hauptmietzins** (§ 16 Abs 1 MRG): nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand (entspricht durchschnittlichen Marktpreis); betrifft insbes: Geschäftsräume, „Neubauten“ (Baubewilligung vor dem 8.5.1945) etc
- **Richtwertsystem** (§ 16 Abs 2 - 4): gilt für die von § 16 Abs 1 MRG nicht erfassten Whg (!) der Ausstattungskat. A, B und C, insb für „Altbau-wohnungen“ (Baubewilligung nach 8.5.1945) – nicht: Geschäftsraummiete!
- **Kategoriemietzins (**§ 16 Abs 5): gilt für Substandardwohnungen (Kat D)
- 25% Abschlag bei befristeter Vermietung (§ 16 Abs 7) gilt für alle 3 Systeme
- Achtung: im Teilanwendungsbereich gilt freier Mietzins nach ABGB!

Bestandzins – Beschränkungen

Die 3 Zinsbegrenzungssysteme im Überblick:

	vor 1945 („Altbau“)	1945 – 1953 („Neubau“)	ab 1953 („Neubau“)
Wohnung in Gebäuden, errichtet mit öffentl Fördermitteln	VAB MRG (Richtwert, Kategorie-D, angemessener; zwingender MZ)	VAB MRG → angemessener MZ (§ 16 Abs 1 Z 2)	
Wohnung in Gebäuden, errichtet ohne öffentl Fördermitteln	VAB MRG (Richtwert, Kategorie-D, angemessener; zwingender MZ))	VAB MRG → angemessener MZ (§ 16 Abs 1 Z 2)	TAB MRG § 1 Abs 4 Z 1 →freier MZ ABGB
WEG-Eigentumswohnung in Gebäuden, errichtet mit/ohne öffentl Fördermitteln	VAB MRG (Richtwert, Kategorie-D, angemessener; zwingender MZ)	TAB MRG § 1 Abs 4 Z 3 → freier MZ ABGB Ausnahme: Wenn eine Eigentumswohnung, die aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder des WFG 1968 errichtet wurde, vermietet wird, dann VA MRG (angemessener MZ, zwingender BK-Begriff)	

Bestandzins – Beschränkungen

- **Untermiete:** Der zulässigerweise zu entrichtende Hauptmietzins darf um nicht mehr als 50% überstiegen werden (§ 26 Abs 1; beachte 25% Befristungsabschlag gem Abs 3)
- **Ablöse:** gem § 27 Abs 1 ungültig (bei Restgültigkeit des MV), wenn
  - » der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung
  - » dem VM, früheren Mieter oder jemand anderen etwas zu leisten hat
  - » Rückforderung unzulässiger Ablösen innerhalb von 10 Jahren (Abs 3)
  - » Ausnahmen: Übersiedlungskosten, Ersatz von Investitionskosten gem § 10 MRG, Verkauf der Einrichtungsgegenstände (Zeitwert) an Neumieter

Bestandzins – Sicherungsrechte

- **Gesetzliches Pfandrecht des BG**: Zur Sicherung des *Mietzinses*; an den in das Bestandobjekt eingebracht Sachen, welche dem Mieter oder mit ihm lebenden Familienmitgliedern gehören (§ 1101 ABGB → gilt auch für MRG)
  - » *Entstehung* mit Einbringung in das Bestandsobj (Durchbrechen des Publizitätsprinzips)
  - » *Erlöschen* mit Entfernung aus dem Bestandsobj vor gerichtl Pfändung (Selbsthilfe)
- **Kaution**: *Kann* für aus dem Mietvertrag künftig entstehende Ansprüche vereinbart werden (§ 16b MRG) und dient der Sicherung des Mietzinsens *und sonstiger Ansprüche* des Vermieters
  - » Veranlagung auf Sparbuch (oder gleichwertig) und Rückstellung nach Ende des MV
  - » Höhe: in Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des VM (ca 6 Bruttomonatsmieten)

Bestandzins – Rückstellung der Bestandsache

- BN hat bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Sache in dem Zustand, in dem er sie erhalten hat, dem BG **zurückzustellen** (§ 1109 ABGB)
- Keine Behebung **gewöhnlicher Abnützung** (= vertragsgemäßer Gebrauch)
- **Keine Ausmalpflicht** des BN
  - § 1109 bloß dispositiv, aber Verstoß gegen § 879 Abs 3, wenn keine sachl Rechtfertigung und einseitig zugunsten des BG (Tarifwahlsystem)
- WH-Pflicht des BN bei vertraglich **unzulässige Veränderungen** am Bestandsobjekt
  - Außer bei **privilegierten Arbeiten** nach § 9 Abs 1 Z 2 iVm Abs 2 MRG
- HM haftet für schuldhafte **Beschädigung** durch UM und sonstige ihm zurechenbare Personen, wie Gäste/Handwerker/Familie (§§ 1111 iVm 1298!)
  - nicht aber für Zufall
  - Geltendmachung innerhalb 1 Jahres nach Rückstellung

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten

Gefahrtragung

- Jeder Vertragspartner trägt jene Nachteile, die aus seiner **Sphäre** stammen
  - » Ist der BN verhindert, die benutzbare Sache zu gebrauchen, trägt er das Risiko und hat auch den Zins zu entrichten (§ 1107 ABGB); BG muss sich jedoch ersparten Aufwand und Vorteile aus etwaiger anderweitiger Verwendung des Bestandsobjekts anrechnen lassen.
  - » Grund der Unbenutzbarkeit aus der Sphäre des BG, so trifft das Risiko den BG; er verliert Mietzinsanspruch (§§ 1105 S1, 1096 ABGB) - beachte: etwaige Wiederherstellungspflicht des BG
- Zusätzlich trägt der **BG** das Risiko einer **zufälligen** Unbenutzbarkeit, aber keine WH-Pflicht! (§ 1104)

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

Beendigung des Bestandvertrages

- Bestandverträge = **Dauerschuldverhältnisse** und enden durch
  1. Zeitablauf (befristete MV)
  2. (grundlose) ordentliche Kündigung (unbefristete MV; bei befristeten MV nur wenn ausdrücklich vereinbart)
  3. außerordentl Kündigung ohne Einhaltung von Kündigungstermine und -fristen (befristete und unbefristete MV)
  4. Untergang der Bestandsache (befristete und unbefristete MV)
  5. einvernehmliche Beendigung (befristete und unbefristete MV)
- **Kündigungsverzicht** auf bestimmte Zeit grds wirksam! (iZw nur auf ordentl Kündigungsrecht verzichtet, nicht aber auf ao Kündigung)

Allgemeine Endigungsgründe

- Jederzeitige **einvernehmliche Auflösung** (außergerichtlich; „Dissolutionsvereinbarung“) unabhängig von gesetzlichen und vertraglichen Beschränkungen
- **Untergang** der Bestandsache: Auflösung nur, wenn BG nicht zur Wiederherstellung verpflichtet ist (§ 29 Abs 1 Z 2 MRG und entgegen des Wortlauts von § 1112 S1)
- **Nicht durch Tod** eines Vertragspartners – aber beiderseitiges Kündigungsrecht bei Tod des M (→ § 1116a; aber § 14 Abs 2 MRG)

Befristete Bestandverhältnisse – ABGB

- Befristete BV enden grds durch **Zeitablauf** (§ 1113)
  - » ohne dass es einer Erklärung bedarf = unbedingter Endtermin
  - » mit Abgabe einer Kündigungserklärung = bedingter Endtermin
- **Einvernehmliche Verlängerung** (konkludent oder ausdrücklich) des befristeten Vertrags (§§ 1114 f)
  - » Bei bedingtem Endtermin durch Unterlassung der Kündigung
  - » Bei unbedingtem Endtermin, wenn BN nach Fristablauf mit dem Gebrauch der Sache fortfährt und BG es dabei bewenden lässt; Vertrag wird iZw zu den bisherigen Konditionen fortgesetzt (§ 1115 S1)
    - – Gesetzl Vermutung, dass bisheriger MV fortgesetzt werden soll, widerlegbar (zB Vertragsverlängerung ablehnendes Verhalten, Klage auf Rückstellung/ Rücknahme binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandszeit gem § 569 ZPO)

Befristete Bestandverhältnisse – ABGB und MRG

Außerordentliche Kündigung: Vor Ablauf der Zeit nur aus wichtigem Grund, ohne dass Kündigungstermine oder –fristen zu beachten sind!

» **Auflösungsgründe des BN** (§§ 1117 f ABGB; ebenso § 29 Abs 1 Z 4 MRG)

- Untauglichkeit des Bestandgegenstandes zum bedungenen Gebrauch (vom Verschulden des BG unabhängig)
- Zufälliger Entzug/Unbrauchbarkeit eines erheblichen Teils auf längere Zeit
- Gesundheitsschädlichkeit des Bestandsobjekts (bloße Gefährdung genügt)

» **Auflösungsgründe des BG** (§ 1118 ABGB; vgl auch § 29 Abs 1 Z 5 MRG)

- Erheblich nachteiliger Gebrauch und Unleidliches Verhalten des BN
- Qualifizierter Mietzinsrückstand
- (gänzliche) Neuaufführung des Gebäudes
- weiter Aufhebungsgründe im Anwendungsbereich des ABGB nach Belieben, im Anwendungsbereich des MRG nur iRd § 30 Abs 2 Z 13

Befristete Bestandverhältnisse – MRG

- **Beschränkte Zulässigkeit von Befristungen** (**§ 29 MRG**)
  - » gilt für VAB & TAB, für HM & UM und Wohn- & Geschäftsraummiete!
  - » **Schriftlichkeit** und **unbedingter Endigungstermin** erforderlich
  - » Für Geschäftsräume: Befristung nach Belieben
  - » Für **Wohnungsmiete: Mindestbefristung** von 3 Jahren
  - » Schriftliche Verlängerung beliebig oft (bei Whg um mind. 3 Jahre)
  - » Wirkung der Befristung: **stillschweigender Verzicht auf ordentliche Kündigung** für vereinbarte Vertragsdauer und außerordentliche Kündigung nur aus wichtigem Grund
    - **Mieter** kann **vorzeitig nach 1 Jahr** kündigen (kein Verzicht möglich!)
  - » Befristungsabschlag vom höchstzulässigen Mietzins um 25%
  - » Keine Sanierung unwirksamer Befristungen!

Befristete Bestandverhältnisse – MRG

- Weder Auflösung des MV nach Ablauf der Vertragsdauer, noch schriftliche Erneuerung (= Weiterbenützung durch den M und Unterlassen einer Räumungsklage durch den VM wegen titelloser Benützung) → **einmalige stillschweigende Verlängerung** um **3 Jahre** (§ 29 Abs 3 lit b)
  - » Mieter kann mit **3-monatigen Kündigungsfrist** kündigen (kein Verzicht mögl!) – nicht erst nach Ablauf 1 Jahres (vgl § 29 Abs 2)
  - » MV danach ein weiteres Mal nicht aufgelöst = als auf unbestimmte Zeit erneuert
  - » MV mit unwirksamer Befristung (wegen Verstoßes gegen §§ 29 Abs 1 Z 3 und Z 4) gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen bzw erneuert (§ 29 Abs 3 lit b)
  - » BG kann 6 Monate vor Ablauf einen *Übergabeauftrag* bei Gericht beantragen, wonach BN Mietobjekt nach Ende übergeben muss (= Exekutionstitel)

Unbefristete Bestandverhältnisse – ABGB

- **Ordentliche Kündigung**
  - » einseitige, außergerichtliche, formlose Kündigung zu den Kündigungsterminen unter Einhaltung der vorgesehenen Fristen
  - » Mangels **Parteienvereinbarung** gilt § 1116, dem aber bei unbeweglichen Sachen durch **§ 560 ZPO** materiell derogiert wurde
    - Wohnungsmiete: Kündigungstermin = Monatsletzte; Kündigungsfrist = bei monatlicher Zinszahlung 1 Monat/ bei längeren Abständen 3 Monate
    - Geschäftsmiete: Kündigungstermin = 31. März, 30. Juni, 30. Sept., 31. Dez.; Kündigungsfrist = Zustellung der Kündigung 3 Monate vor Kündigungstermin
- **Außerordentliche Kündigung**
  - » Beendigung **fristlos** aus wichtigem Grund wie bei befristetem Bestandvertrag (§§ 1117, 1118)

Unbefristete Bestandverhältnisse – MRG

- Keine grundlose ordentliche Kündigung wie nach ABGB!
- (ordentliche) **Kündigung aus wichtigen Gründen**: Generalklausel § 30 Abs 1; 16 demonstrative Spezialtatbestände in § 30 Abs 2
  - » Vertragsverletzungen des Mieters (Z 1-3)

    Qualifizierter (objektiver) Zahlungsverzug, Nichteinbringung von Dienstleistungen, erheblich nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten, strafbare Handlungen gegen VM/Mitmieter
  - » Mangelnder Bedarf des Mieters (Z 4-6)

    Weitergabe des Mietgegenstandes, Tod des Wohnungsmieters, Nichtbenützung
  - » Eigenbedarf des Vermieters (Z 8-11)

    Dringender Eigenbedarf des Vermieters, Eigenbedarfskündigung bei Ersatzbeschaffung, Bedarf für Betriebsangehörige, Verwaltungsbedarf

Unbefristete Bestandverhältnisse – MRG

» Sonstige Tatbestände § 30 Abs 2 Z 12-16

Untermietverhältnisse (Z 12), Vereinbarte Kündigungsgründe (Z 13: im MV schriftlich vereinbart, ausreichend bestimmt, wichtiger Grund für VM/dessen Ehegatten/Lebensgefährten/Verwandte in gerader Linie/Geschwister, ähnlich Abs2), Z 14-16 setzen Ersatzbeschaffung voraus

- **Vermieter** kann MV nur **gerichtlich** kündigen (§ 33 Abs1)
  - Kündigungsgründe sind ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen (sonst offenbar nicht wichtig oder Verzicht)
  - in der Aufkündigung nicht genannte Kündigungsgründe können nicht mehr geltend gemacht werden (Eventualmaxime)
- **Mieter** kann **gerichtlich oder außergerichtlich schriftlich** kündigen

Unbefristete Bestandverhältnisse – MRG

	befristet	unbefristet
ABGB ordentliche Kündigung	Kündigung gesetzlich nicht möglich, außer vertraglich vereinbart	Kündigung gem § 1116 (14 Tage) derogiert durch § 560 ZPO (1 bzw 3 Monate)
MRG ordentlich Kündigung	VM kann nicht kündigen; Mieter kann nach 1 Jahr kündigen (§ 29 Abs 1 Z 3)	§ 30: Kündigung aus wichtigem Grund
ABGB außerordentliche Kündigung	§§ 1117, 1118	§§ 1117, 1118
MRG außerordentliche Kündigung	§ 29 Abs 1 Z 4 und 5 verweisen auf §§ 1117 f	§ 29 Abs 1 Z 4 und 5 verweisen auf §§ 1117 f; manche Gründe des § 30 erlauben auch ao Kündigung (zB Kündigung wg erheblich nachteiligen Gebrauchs)

Fall Kündigung

- Hans mietet ein Einfamilienhaus befristet auf 5 Jahre und plant einen Holzofen einzubauen. Der VM weist Hans darauf hin, dass dafür eine Prüfung durch den Rauchfangkehrer notwendig sei. Dies unterlässt Hans, der den Ofen ohne Schutzblech direkt auf den Laminatboden aufstellt und in Betrieb nimmt. Aus dieser Aufstellung resultiert eine erhebliche Brandgefahr, weil Glutreste aus dem Ofen fallen können. Als der VM vom Einbau des Ofens erfährt, möchte er das Mietverhältnis beenden.
- Variante: Hans mietet eine Altbauwohnung (1900)
  - » Siehe Fall in P/S/K, Österreich Casebook (2015) 179f; OGH 6 Ob 269/09s

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

Bestandgeberwechsel

BN = Rechtsbesitzer

Besitzstörungs-, Unterlassungsklage, SE- und Bereicherungsansprüche gegen Dritte

BG = Sachbesitzer

Unabhängig von eigenen Ansprüchen des BN gegen Dritte kann er vom BG Abhilfe gegen Störungen durch Dritte verlangen

§§ 1120 f ABGB und **§ 2 MRG** regeln die Frage, ob ein **Eigentümerwechsel** durch Veräußerung des Bestandobjektes Auswirkungen auf den zwischen Mieter und Voreigentümer geschlossenen Bestandvertrag zeigt – differenziert nach erfolgter Übergabe:

- **Keine Übergabe**: der bloß obligatorische Bestandvertrag entfaltet keine Wirkung gg den Erwerber, der daher nicht an das Bestandverhältnis gebunden ist („Kauf bricht Miete“)

Bestandgeberwechsel

- **Tatsächliche Übergabe**:

  §§ 1120 f ABGB

  - hat BN Sache bereits inne (ab Einzug), so ordnen §§ 1120 f die **Vertragsübernahme** (ex lege) durch den Erwerber an → **Kündigungsrecht** (innerhalb gesetzlicher oder kürzere vertragliche Fristen und ohne Bindung an entgegenstehende Beschränkungen zw M und Voreigentümer, wie Befristung, Kündigungsverzicht…)
    - SE des BN gegen Voreigentümer (inkl entgangenem Gewinn!)
  - **Kein Kündigungsrecht**, wenn BV gem § 1095 ABGB und § 9 GBG als Belastung der Liegenschaft (C-Blatt) im **Grundbuch** einverleibt wurde

  § 2 Abs 1 MRG (gilt auch für TAB! § 1 Abs 4 und 5 unvollständig)

  - unabhängig von Intabulation – ab Übergabe alle Rechtsnachfolger des BG an HMV gebunden (an ungewöhnliche Nebenabreden nur, wenn er sie kannte oder kennen musste) → **kein Kündigungsrecht**, dh Bindung an Vertragsdauer und vertraglich vereinbarte Kündigungsbeschränkungen

universität wien

Inhalt

I. Der Bestandvertrag
II. Anwendungsbereich von Sondergesetzen
III. Pflichten des Bestandgebers
IV. Rechte und Pflichten des Bestandnehmers
V. Gefahrtragung
VI. Beendigung des Bestandvertrages
VII. Das Verhältnis des Bestandnehmers zu Dritten
VIII. Kontrollfragen

Kontrollfragen 1

- Unterscheidung Miete und Pacht?
- Wie sind Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht abzugrenzen und wofür spielt diese Abgrenzung eine Rolle?
- Wann ist das MRG anwendbar? Welche Vorteile hat ein Mieter einer „Altbauwohnung“?
- Kennen Sie sonstige bestandrechtliche Normen (außer ABGB, MRG)?
- Braucht es für eine Vertragsübernahme die Zustimmung des BG?
- Inwieweit können Kaution und Ablöse frei vereinbart werden?

Kontrollfragen 2

- Kann der Bestandzins frei vereinbart werden?
- Wie ist die Gefahrtragung beim Bestandvertrag geregelt?
- Wie können Bestandverträge enden?
- Inwieweit können Mietverträge über Wohnungen im MRG befristet werden?
- Welche außerordentlichen Kündigungsmöglichkeiten haben Vermieter und Mieter?
- Welche Auswirkungen hat ein Eigentümerwechsel durch Veräußerung des Bestandobjektes auf den zwischen Mieter und Voreigentümer geschlossenen Bestandvertrag?