

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur 2. Auflage	VII
Vorwort zur 1. Auflage	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII

1. Teil Mietzinsminderung – Überblick

1. Kapitel Bedungener Gebrauch	1
I. Allgemeine Grundsätze	1
II. Wohnung	4
A. Ortsübliche Nutzung	4
B. Bewilligung	5
C. Ausstattung	6
D. Zusage	7
III. Geschäftsraum	7
A. Bedungener Gebrauch – Standard	7
B. Verwendungsrisiko	7
C. Umsatzrückgang	8
D. Brauchbarkeit/Anforderung an Geschäftslokale	9
IV. Erhaltung	9
A. Dynamischer Erhaltungsbegriff	9
B. Statischer Erhaltungsbegriff	10
V. Allgemeine Teile	11
A. Zutritt	11
B. Umfang des Gebrauchs	12
VI. Bestandvertragliche Nebenpflichten	13
A. Schutz- und Sorgfaltspflicht	13
B. Verkehrssicherungspflicht	13
C. Streupflicht	15
D. Reinigungspflichten	16
VII. Exkurs: Die Nachschauobliegenheit des Mieters	16
A. Allgemeines	16
B. Voraussetzungen für Zustellung durch Hausanschlag	17
1. Ortsabwesenheit des Mieters	19
2. Nachschauobliegenheit – aktive Erkundigungspflicht des Mieters	19
3. Aushang des Hausanschlages	19
4. Ort des Hausanschlages/Aushangs	19
5. Dauer des Aushangs	20
6. Entfernung eines Aushangs	20
7. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	21
2. Kapitel Übergabeprotokoll – Inventarliste und Manual Wohnen	23
I. Wohnungsübergabe	24
II. Manual Wohnen	26
III. Inventarliste/Objektbeschreibung	29

IV. Wartungs-/Pflegepflichten des Bestandnehmers	30
A. Armaturen	30
B. Reinigung	31
C. Balkon/Terrasse	31
D. Bodenbeläge	31
E. Fenster	31
F. Fensterbeschläge	32
G. Vorrichtungen/Beschädigungen	32
H. Haushaltsgeräte	32
I. Reinigung	33
J. Filtertausch	33
K. Heizung	33
L. Therme	33
M. Keller, Waschküche, Trockenraum und Dachboden	33
N. Küche	33
O. Lüftung/Heizverhalten	34
P. Veränderungen des Mietgegenstandes	34
Q. Versicherung	34
V. Einwirkungen in das Benützungsrecht	35
A. Meldepflicht	35
B. Angemessene Entschädigung	36
VI. Wohnverhalten – Wohnungsnutzung	36
A. Möbel	36
B. Zimmerpflanze	36
C. Balkon	36
VII. Barrierefreies Wohnen	38
A. Auswirkungen der Barrierefreiheit auf die Brauchbarkeit eines Bestandobjektes	38
B. Barrierefreiheit nach MRG	38
C. Barrierefreier Zutritt zu Balkon	39
D. Rollstuhlgerechter Aufzug	39
E. Rollstuhlgerechter Aufzug – Umsatzrückgang	40
VIII. Bauarbeiten	40
A. Bau in der Umgebung – Ausbau	40
B. Bebauung – Ausbau	40
IX. Elektroinstallationen	40
A. Vorhandene, aber subjektiv nicht bekannte Mängel	40
B. Bestimmte Geräte können nicht verwendet werden	41
C. Stand der Technik zum Errichtungszeitpunkt	41
D. Energieversorgung	42
E. Elektrobefund	42
F. Brandschutz	42
G. Energieausweis	43
X. Klimaanlage	43
A. Mangelnde Kühlung	43
B. Entfernung Klimaanlage	43
C. Nachtruhe	44
D. Querlüften	44
XI. Heizen	44
XII. Wohngeräusche	45
A. Bauvorschriften	45
B. Brummen der Klimaanlage	45
C. Schallsollierung	45
XIII. Stadt – „Die Stadt lebt“	45

A. Aussicht	45
B. Veranstaltungen	46
C. Musikproben	46
D. Stadterweiterung – Umwelt	46
3. Kapitel Eingriff in das Benützungsrecht	47
I. Normzweck der angemessenen Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG	47
A. Angemessene Entschädigung	48
B. Eingriffshaftung	48
C. Voraussetzungen	49
II. Anspruchsvoraussetzungen – Checkliste	50
III. Verfahrensrechtliche Besonderheiten	54
IV. Schadenersatz	54
4. Kapitel Mietzinsminderungsrecht	57
I. Allgemeines	59
II. Störungen iSd § 364 Abs 2 ABGB	64
A. Allgemeines – Anspruch auf Unterlassung	64
B. Immissionsbegriff	65
C. Parameter für die Unzulässigkeit mittelbarer Einwirkungen	66
D. Parameter für die Zulässigkeit mittelbarer Einwirkungen	69
E. Analoge Anwendung des § 364 Abs 2 ABGB im Rahmen der Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB	73
F. Gebrauchseinschränkungen durch Immissionen	74
1. Bauarbeiten im geschlossenen Siedlungsgebiet	75
2. Entzug der Aussicht	76
3. Errichtung Gebäudekomplexe	77
4. Gerüche	77
5. Gleisverlegungsarbeiten	78
6. Große Bauvorhaben	79
7. Hundebellen	79
8. Lärm	79
a) Gesang	81
b) Baulärm	81
c) Fußballplatz	81
d) Hüpfen/Springen in der Wohnung	81
e) Kinderspielplatz	82
f) Klavierspielen	82
g) Kneipen – Restaurant – Diskotheken	83
h) Nächtliches Baden/Duschen	83
9. Pflanzen	84
10. Störungen durch Dritte außerhalb der genehmigten Anlage	84
11. Wohngeräusche	85
12. Zurechnung des Mieterverhaltens an den Vermieter	86
G. Der Begriff „Ortsüblichkeit“ und Mietzinsminderung	87
1. Der Begriff des Orts	88
2. Beeinträchtigte Liegenschaft	88
a) Unmittelbare Umgebung der betroffenen Liegenschaft	89
b) Lage Grundstück – Nachbargrundstück	89
3. Örtliche Verhältnisse	89
4. Ortsgebrauch	89
5. Stadtteile – Viertel	89
a) Viertel	89

b) Gasse – Straßenzug – Grätzel	89
c) Landgemeinde	90
6. Raumordnung – Flächenwidmungspläne – Bebauungspläne	90
a) Raumordnung	90
b) Flächenwidmung	90
7. Öffentlich-rechtliche Regeln	91
8. Bedeutungsgehalt der ÖNORMEN	91
9. Beurteilungsmaßstab der Ortüblichkeit	91
H. Die Maßfigur	92
1. Sozialer Interessensausgleich	92
2. Durchschnittliche Betrachtungsweise	92
3. Rücksichtnahmegebot	93
I. Ausgleichsanspruch versus Mietzinsminderungsanspruch	93
1. Ausgleichsanspruch	94
2. Aktivlegitimation	94
3. Abwehrmaßnahmen	95
a) Abwehrmaßnahme Vermieter	95
b) Abwehrmaßnahme Mieter	95
4. Alternative: Mietzinsminderung	95
5. Anrechnung eines Ausgleichsanspruchs nach § 364a ABGB auf einen Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 ABGB	96
III. Vom allgemeinen Lebensrisiko zum Restnutzen	97
A. Allgemeines Lebensrisiko	97
B. Exkurs: Höhere Gewalt	98
C. Restnutzen versus bedungener Gebrauch	99
1. Risikoverteilung	99
a) Verwendungsrisiko	99
b) Unternehmerrisiko – Gebrauchsbeeinträchtigung	99
2. Teilweise Unbenutzbarkeit – Einschränkung des bedungenen Gebrauches	100
a) Bedungener Gebrauch	100
b) Bedungener Gebrauch – Prüfschema	100
c) Geschäftszweck	101
3. Objektiver Maßstab	101
a) Restnutzen	101
b) Mietzinsminderung	101
4. Behauptungs- und Beweislast	101
a) Restnutzen	101
b) Mietzinsminderung	101
5. Einwände des Mieters gegen Mietzinszahlungsanspruch des Vermieters	102
a) Wirtschaftlich nicht zumutbar	102
b) Fehlender Kundenkreis bzw Nachfrage	102
6. Betretungsverbot	102
a) Ausschließlicher Kundenverkehr	102
b) Art der Geschäfte	102
c) Lagerzweck – Restnutzen	102
7. Berechnung	103
a) Relative Berechnungsmethode	103
b) Anwendung des § 273 ZPO	103
8. Parameter für Restnutzen	103
a) Zeit	103
aa) Tageweise Berücksichtigung	103
bb) Sonn- und Feiertage	103
b) Fläche	103

aa) Vergleich der „genutzten Fläche“	103
bb) Vergleich Fläche	104
c) Wohnwert – Geschäftswert	104
IV. Störungen iSd § 339 ABGB	105
A. Legitimation des Mieters	105
B. Legitimation des Vermieters	105
1. Besitzstörungshandlung des Mieters gegen den Vermieter	106
2. Keine Besitzstörungshandlung des Mieters gegen den Vermieter	109
3. Besitzstörungshandlungen des Vermieters gegen den Mieter	113
4. Keine Besitzstörungshandlung des Vermieters gegen den Mieter	117
V. Rechtsmängel	118
A. Betriebsanlagengenehmigung	119
B. Energieausweis	119
C. Barrierefreiheit	120
VI. Widmungswidrige Verwendung	120
A. Vertragszweck und tatsächliche Nutzung versus baurechtliche Widmung	120
1. Konsensgemäße Nutzung	120
2. Vermuteter Konsens	121
a) Gründerzeit	121
b) Arbeitsraum – Wohnung	121
c) Wohnungseigentum	121
d) Allgemeine Teile	121
B. Verfahren	121
1. Dauerdelikt	121
2. Ermittlungsverfahren	122
3. Aufträge	122
C. Parteistellung	122
1. Eigentümer	122
2. Bestandnehmer	122
D. Maßnahmen des Bestandgebers wider den sich konsenswrig verhaltenden Mieter	123
1. Kündigung	123
2. Unterlassungsklage	123
E. Maßnahmen des Bestandnehmers wider den Bestandgeber	123
1. Streitiger Rechtsweg	124
2. Anspruch auf Mietzinsminderung	125
VII. Unbekannter Mangel	126
5. Kapitel Durchsetzung der Mietzinsminderungsansprüche	129
I. Geltendmachung	129
II. Dauer	130
III. Ausmaß der Zinsminderung	133
IV. Anzeigeobliegenheit	134
V. Behauptungs- und Beweislast	135
A. Beweislast für die Übergabe im vertragsgemäßen Zustand	135
1. Grundsätzliche Beweislast	135
2. Verschiebung der Beweislast im Mietvertrag?	135
3. Besichtigungsklausel	136
4. Kenntnis des Mangels – Einverständnisklausel	136
5. Zusicherung des bedungenen Gebrauches/Eigenschaft	136
B. Beweislast für das Vorliegen eines Mangels	137
1. Grundsätzliche Beweislast des Mieters	137
2. Notwendiger Inhalt des Vorbringens	137

a) Vertrags- oder Verwendungszweck	137
b) Art, Lage, Ausstattung des Mietgegenstandes	138
c) Umfang des Mangels	138
d) Dauer, Häufigkeit, Art und Wahrnehmbarkeit	138
3. Erörterung der Beweislast	139
C. Beweislastverteilung während aufrehtem Mietvertrag	139
1. Aufteilung der Beweislast	139
2. Beweislast bei Schimmel	140
3. Bauliche Änderung während aufrehtem Mietvertrag	141
4. „Lüftverhalten“ des Mieters	141
D. Beweislast bei Rückforderung der irrtümlich bezahlten Mietzinse	142
VI. Mitverschulden	144
6. Kapitel Entfall/Verlust des Mietzinsminderungsanspruches	147
I. Entfall Mietzinsminderungsrecht	147
II. Vorbehaltlose Zahlung – konkludenter Verzicht	147
III. Verpflichtung zur Behebung	149
IV. Kenntnis des Mangels	149
V. Verhinderung der Behebung	149
VI. Selbstbehebung	150
VII. Mitverantwortlichkeit des Mieters an der Mangelbildung	151
7. Kapitel Das grobe Verschulden bei der Mietzins-Räumungsklage	153
I. Mietzins-Räumungsklage	153
A. Qualifizierter Mietzinsrückstand	154
B. Mahnung	154
C. Klage ersetzt Mahnung	154
D. Konkrete Forderung	155
E. Anwendungsbereich MRG	155
II. Mangelndes Verschulden des Mieters	155
III. Beschlussfassung nach § 33 MRG	156
IV. Bestandteile des geschuldeten Betrages	157
V. Beweislast	158
VI. Einwendungen des Mieters	159
A. Personenbezogene Einwendungen	159
1. Einkommenssituation	159
2. Insolvenzverfahren	159
3. Wiederholte Mietzinsrückstände	160
4. Rechthaberei	160
5. Rechtsberatung	161
6. Rechtsmissbrauch	161
B. Objektbezogene Einwendungen	161
1. Mietzinsminderung vor Mietzins-Räumungsklage	161
2. Nachträglicher Einwand – Mietzinsminderungsanspruch im Verfahren	162
3. Kautio	162
C. Prozessuale Einwendungen	163
1. Antragstellung nach § 37 MRG	163
2. Unterbrechungsantrag	163
3. Nachzahlung – Rechtzeitigkeit	163
4. Streitanhängigkeit	164
D. Kosten	164
VII. Grobes Verschulden im Spiegel der Rechtsprechung	164
VIII. Kein grobes Verschulden	167

8. Kapitel Präventiver gerichtlicher Erlag	169
I. Präventiver gerichtlicher Erlag bei Mietzinsminderungsansprüchen	169
II. Argumente für eine präventive Hinterlegung im zweipersonalen Verhältnis	170
III. Ausschluss des Erlages	171
9. Kapitel Parameter der Mietzinsminderung	173
I. Ausgangslage	173
II. Interessenlage	174
A. Mieter	174
B. Vermieter	175
III. Objektivierungsparameter	175
A. Parteiwille – Verkehrssitte	175
B. Mittlere Brauchbarkeit	176
C. Vertragszweck	176
D. Größe	177
E. Alter	177
F. Nutzungsart	177
G. Berücksichtigung des erzielten Vorteils	177
H. Umsatzabhängige Mietzinsreduktion	177
I. Kategoriemerkmale	178
J. Wohnwert-Berücksichtigung, wo der Schaden aufgetreten ist	186
1. Badezimmer	186
2. Terrasse	186
3. Schlafzimmer	186
IV. Subjektive Maßstäbe	187
A. Subjektive Komponente	187
B. Luxusimmobilie	188
C. Schönheitsfehler	188
V. Allgemeines Lebensrisiko	189
VI. Berechnungsmodelle	190
A. Hamburger Tabelle	190
B. Bewertung nach Kamphausen	191
VII. Relative Berechnungsmethode	193
VIII. Mietzinsminderungsausmittlung gem § 273 ZPO	193
IX. Mietzinsminderungsausmittlung durch SV-Gutachten	196
X. Grundsätze der Rechtsprechung	197
XI. Berechnung Mietzinsminderung – Verbraucherschützer	197
A. Berechnungsmethode der Arbeiterkammer	197
B. Berechnungsmethode der Mietervereinigung	198
10. Kapitel Strategie und Taktik im Mietzinsminderungsprozess	199
I. Allgemeines	200
II. Aufrechnung	200
A. Zweck der Aufrechnung	201
B. Aufrechnungsverbot	201
C. Aufrechnungserklärung	201
D. Verschleppung	202
E. Bestimmtheitserfordernis	202
F. Rechtlicher Zusammenhang	202
G. Gegenaufrechnung	203
H. Streitanhängigkeit	203

III. Der Zwischenantrag auf Feststellung als aktives Abwehrmittel des Beklagten	204
A. Anwendungsbereich	204
B. Legitimation	204
1. Kläger	204
2. Beklagter	205
C. Voraussetzung	205
D. Behauptungslast	205
E. Fehlen der Voraussetzungen	205
F. Zeitpunkt der Antragstellung	206
G. Verfahrensart	206
H. Anwendungsfälle im Bestandrecht	206
IV. Der Unterbrechungsantrag als taktisches Element der Prozessführung	208
A. Präjudizialität	208
B. Vorfrage	208
C. Gründe für eine Unterbrechung	209
D. Präjudizialität	209
E. Verfahrensökonomische Erwägungen	209
F. Zweckmäßigkeitserwägungen	210
G. Gesetzesbeschwerde – faktisches Innehalten	210
H. Verfahren	211
1. Wahrung des rechtlichen Gehörs	211
2. Rechtsmittel gegen Unterbrechungsbeschluss	211
3. Kostenentscheidung	211
4. Verfahrenskonstellation	211
a) Aufkündigung versus Räumungsverfahren	212
b) Mietzins – Räumungsverfahren versus Kündigung	212
c) Ansprüche auf Ersatz	212
d) Mietzinsminderung – Mietzinsüberprüfungsverfahren	212
e) Antrag nach § 8 Abs 2 MRG versus Aufkündigung	213
f) Aufkündigung versus Aufkündigung	213
V. Teilunterbrechung	214
VI. Bindungs- und Tatbestandswirkung	215
VII. Bindungswirkung nach Streitverkündung und gegenüber dem Nebenintervenienten	217
VIII. Das Problem der Streitanhängigkeit im Bestandsverfahren	220
A. Begriff Streitanhängigkeit	220
B. Bewertungsmaßstab	221
C. Ende der Streitanhängigkeit	221
D. Ruhen des Verfahrens	221
E. Keine Streitanhängigkeit iSd Rechtsprechung	222
F. Aufrechnung – Gegenforderung	222
G. Vorfrage	223
H. Streitiges und außerstreitiges Verfahren	223
I. Sukzessive Kompetenz	223
IX. Teilrechtskraft von Schlichtungsstellenentscheidungen	224
A. Ausgangslage	224
B. Verfahrensbeendigung vor der Schlichtungsstelle	224
1. Entscheidung Schlichtungsstelle – Anrufung des Gerichts nach § 40 Abs 1 MRG	224
2. Begehren nach § 40 Abs 2 MRG	224
3. Bestätigung nach § 40 Abs 3 MRG	225
C. Legitimation	225
1. Aktivlegitimation	225
2. Zweiparteienverfahren	226

3. Mehrparteienverfahren	226
D. „Umfang“ der Anrufung des Gerichts	227
1. Teilanrufung	227
2. Teilbare – unteilbare Anträge	227
3. Teilbare Anträge	228
4. Unteilbare Anträge	228
2. Teil	
11. Kapitel Wiener Mietzinsminderungsspiegel	231
I. Allgemeines	231
II. Wohnräumlichkeiten	232
III. Geschäftsräumlichkeiten	299
3. Teil	
12. Kapitel Musterbriefe	333
4. Teil	
13. Kapitel Mängelverzeichnis	345
I. Wohnräumlichkeiten	345
II. Geschäftsräumlichkeiten	352
Stichwortverzeichnis	357