

Manzsche Gesetzausgaben • Sonderausgabe Nr. 20

# Miet- und Wohnrecht

**MRG - WGG - WEG**

Alle wichtigen **Mietzinsvorschriften**  
Kleingarten- und Landpachtgesetz  
sowie sonstige bestandsrechtliche Vorschriften  
Heizkostenabrechnungsgesetz  
Konsumentenschutz- und Maklerrecht  
Einschlägige Prozeßvorschriften

Mit ausführlichen **Anmerkungen** zu den Hauptgesetzen  
in übersichtlicher Gliederung,  
**neuester Rechtsprechung** und Literatur

**20., völlig neu bearbeitete Auflage**

herausgegeben von

**Hon.-Prof. Dr. Helmut Würth**  
Hofrat des VwGH iR

**Dr. Karl Zingher**  
Rechtsanwalt in Wien



Wien 1997

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort zur 20. Auflage . . . . .	V
Benützerhinweise . . . . .	VII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XVII

## I. Mietrechtsgesetz (Würth)

Vor § 1 . . . . .	1
I. Hauptstück: Miete	
§ 1. Geltungsbereich . . . . .	8
§ 2. Haupt- und Untermiete . . . . .	42
§ 3. Erhaltung . . . . .	56
§ 4. Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen . . . . .	68
§ 5. Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Woh- nungen; Anbotspflicht . . . . .	76
§ 6. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbes- serungsarbeiten . . . . .	82
§ 7. Wiederherstellungspflicht . . . . .	90
§ 8. Umfang des Benützungsrechts . . . . .	91
§ 9. Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes . . . . .	99
§ 10. Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung . . . . .	107
§ 11. Untermietverbote . . . . .	121
§ 12. Abtretung des Mietrechtes . . . . .	123
§ 12 a. Veräußerung und Verpachtung eines Unternehmens ..	130
§ 13. Wohnungstausch . . . . .	148
§ 14. Mietrecht im Todesfall . . . . .	152
§ 15. Mietzins für Hauptmiete . . . . .	161
§ 15 a. Ausstattungskategorien und Kategoriebeträge . . . . .	172
§ 16. Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses ...	184
§ 16 a. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Miet- zinsvereinbarungen . . . . .	214
§ 17. Anteil an den Gesamtkosten; Nutzfläche . . . . .	217
§ 18. Erhöhung der Hauptmietzinse . . . . .	225
§ 18 a. Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung . . . . .	244
§ 18 b. Kosten von Sanierungsmaßnahmen . . . . .	245
§ 18 c. Nachträgliche Neuerrichtung von Mietgegenständen ...	246
§ 19. Antrag und Entscheidung . . . . .	249
§ 20. Hauptmietzinsabrechnung . . . . .	251
§ 21. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben . . . . .	267

## Inhaltsübersicht

§ 22. Auslagen für die Verwaltung . . . . .	279
§ 23. Beitrag für Hausbesorgerarbeiten . . . . .	281
§ 24. Anteil an besonderen Aufwendungen . . . . .	285
§ 25. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände . . . . .	291
§ 26. Untermietzins . . . . .	292
§ 27. Verbotene Vereinbarungen und Strafbestimmungen . . . . .	296
§ 28. Anrechnung von Dienstleistungen auf den Hauptmietzins. . . . .	311
§ 29. Auflösung und Erneuerung des Mietvertrages; Zurückstellung des Mietgegenstandes. . . . .	312
§ 29 a. ( <i>Institutionelle Wohnraumbesteller</i> ) . . . . .	346
§ 30. Kündigungsbeschränkungen . . . . .	348
§ 31. Teilkündigung . . . . .	391
§ 32. Ersatzbeschaffung . . . . .	397
§ 33. Gerichtliche Kündigung . . . . .	402
§ 34. Verlängerung der Räumungspflicht im Urteil . . . . .	419
§ 34 a. Räumungsschutz des Scheinuntermieters . . . . .	421
§ 35. [Außerkräftreten des Exekutionstitels;] Aufschiebung der Räumungsexekution. . . . .	423
§ 36. Ersatz des Ausmietungsschadens . . . . .	428
§ 37. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	429
§ 38. Stellungnahme der Gemeinde als Baubehörde . . . . .	475
§ 39. Entscheidung der Gemeinde . . . . .	476
§ 40. Anrufung des Gerichtes . . . . .	479
§ 41. Unterbrechung eines Rechtsstreits . . . . .	481
§ 42. Exekutionsbeschränkung . . . . .	483
§ 42 a. Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten . . . . .	487
 II. Hauptstück: Bestimmungen über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung	
§ 43. Allgemeine Grundsätze . . . . .	488
§ 44. [ <i>Überhöhter Hauptmietzins</i> ]. . . . .	491
§ 45. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag . . . . .	492
§ 46. Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung . . . . .	507
§ 46 a. Hauptmietzins bei bestehenden Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten. . . . .	512
§ 46 b. Erfordernisse eines Anhebungsbegehrens . . . . .	521
§ 46 c. Hauptmietzins bei früherer Standardanhebung . . . . .	522
§ 47. Betriebskosten; Umstellung der Verteilungsschlüssel . . . . .	524
§ 48. Anhängiges Verfahren; bewilligte Mietzinserhöhungen ..	524
§ 49. Kündigungsrechtliche Übergangsregelung . . . . .	524
§ 49 a. Wirksamkeit früherer Befristungen . . . . .	532
§ 49 b. Übergangsregelung für Befristungen und Abrechnungsbestimmungen. . . . .	533

§ 50. Kundmachung gemäß § 39 Abs. 2 ..... 536  
§ 51. Übergangsregelung für die Mietzinsreserve ..... 537  
§ 52. Übergangsregelung für Darlehens- und Kreditverträge .. 537  
§ 52 a. Pfandrechtliche Übergangsregelungen ..... 537

**III. Hauptstück: Änderung des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes**

§ 53 ..... 537

**IV. Hauptstück: Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968**

§ 54 ..... 539

**V. Hauptstück: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

§ 55 ..... 539

**VI. Hauptstück: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

§ 56 ..... 539

**VII. Hauptstück: Abgabenrechtliche Vorschriften**

§ 57 ..... 539

**VIII. Hauptstück: In- und Außerkrafttreten**

§ 58 ..... 540

**IX. Hauptstück: Vollziehung**

§ 59 ..... 542

**II. Richtwert (Würth)**

**A. Richtwertgesetz**

**I. Abschnitt**

§ 1. Richtwert ..... 543  
§ 2. Mietrechtliche Normwohnung ..... 544  
§ 3. Ermittlung des Richtwertes ..... 547  
§ 4. Kundmachung der Richtwerte ..... 550  
§ 5. Wertsicherung der Richtwerte ..... 551  
§ 6. Neufestsetzung des Richtwertes ..... 552  
§ 7. Beirat zur Ermittlung der Richtwerte ..... 553  
§ 8. Allgemeine Beiratsempfehlungen ..... 555  
§ 9. Mitwirkungspflichten und Amtshilfe ..... 556

**II. Abschnitt: Inkrafttreten, Vollzugsklausel ..... 556**

## Inhaltsübersicht

### B. Richtwertverordnungen

1. Burgenland . . . . .	557
2. Karnten . . . . .	558
3. Niederösterreich . . . . .	559
4. Oberösterreich . . . . .	560
5. Salzburg . . . . .	561
6. Steiermark . . . . .	562
7. Tirol . . . . .	563
8. Vorarlberg . . . . .	564
9. Wien . . . . .	565

C. Kundmachungen des BMJ über die Änderung der Richtwerte . . . . .	566
---	-----

### D. Abzuziehende Baukostenanteile

1. Burgenland . . . . .	567
2. Karnten . . . . .	568
3. Niederösterreich . . . . .	569
4. Oberösterreich . . . . .	570
5. Salzburg . . . . .	571
6. Steiermark . . . . .	572
7. Tirol . . . . .	573
8. Vorarlberg . . . . .	574
9. Wien . . . . .	575

E. Beiratsempfehlungen . . . . .	577
----------------------------------	-----

## III. Andere Mietzinsvorschriften (Würth)

Vorbemerkungen . . . . .	583
--------------------------	-----

### A. Mietengesetz (Auszug)

§ 1. Anwendungsbereich des Gesetzes . . . . .	584
§ 2. Gesetzlicher Mietzins . . . . .	588
§ 14. Mietzins und sonstiges Entgelt bei Untermieten . . . . .	590
§ 16. Zulässige Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses. . . . .	591
§ 16 a. [Schaffung von Klein- und Mittelwohnungen] . . . . .	597

B. Zinsstoppgesetz (Auszug). . . . .	598
--------------------------------------	-----

C. Mietrechtsänderungsgesetz (Auszug). . . . .	601
--	-----

D. Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz mit Stadterneuerungsgesetz (jeweils Auszug). . . . .	602
--	-----

E. Wohnbauförderungsgesetz 1968 (Auszug). . . . .	623
---	-----

F. Wohnbauförderungsgesetz 1984 (Auszug). . . . .	629
---	-----

G. Wohnhaussanierungsgesetz (Auszug). . . . .	636
---	-----

H. Landesförderungsgesetze. . . . .	638
-------------------------------------	-----

**IV. Gemeinnützigkeitsrecht (Würth)**

<b>A. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz</b> .....	643
§§1ff. ....	644
Vorbemerkungen zu den §§ 13 bis 22 .....	665
§ 13. Überlassung von Räumlichkeiten und Liegenschaften ...	667
§ 14. Berechnung des Entgelts .....	670
§ 14a. Erhaltung .....	688
§ 14 b. Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen. ....	694
§ 14 c. Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten. ....	696
§ 14 d. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.....	699
§ 15. Berechnung des Preises .....	704
§ 15 a. Fixpreis .....	706
§ 15 b. Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum .....	709
§ 15 c. Sonstige nachträgliche Übertragung in das Eigentum ..	715
§ 16. Aufteilungsschlüssel .....	717
§ 17. Rückzahlung von Beiträgen .....	722
§ 18. Zwingende Vertragsbestimmungen .....	726
§ 19. Jährliche Abrechnungen .....	729
§ 20. Anwendung mietrechtlicher Bestimmungen .....	731
§ 21. Rechtsunwirksame Vereinbarungen .....	748
§ 22. Verfahren .....	750
§§23ff. ....	758
§ 39. Übergangsbestimmungen .....	769
§ 40. Aufhebung geltender Vorschriften .....	778
<b>Art II und III (aufgehoben)</b> .....	779
<b>Art IV. Inkrafttreten und Vollziehung</b> .....	779

**B. Aufgehobene Bestimmungen**

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940 ( <i>Auszug</i> ) .....	782
Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1940 ( <i>Auszug</i> ).....	782

**V. Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Zingher)**

Vorbemerkungen .....	784
§ 1. Begriff .....	786
§ 2. Recht und Titel zum Erwerb des Wohnungseigentums ..	795
§ 3. Mindestanteil .....	800
§ 4. Antragsberechtigung; Ausgleichspflicht .....	805
§ 5. Nutzwert .....	809
§ 6. Nutzfläche .....	812

## Inhaltsübersicht

§ 7. Verbindung mit dem Mindestanteil . . . . .	814
§ 8. Unteilbarkeit . . . . .	817
§ 9. Gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten . . . . .	819
§ 10. Wohnungseigentum der Ehegatten im Todesfall . . . . .	827
§ 11. Wohnungseigentum der Ehegatten bei Nichtigerklärung, Aufhebung oder Scheidung der Ehe. . . . .	833
§ 12. Einverleibung des Wohnungseigentums . . . . .	838
§ 13. Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Woh- nung oder sonstigen Räumlichkeit . . . . .	842
§ 13 a. Beteiligung eines Miteigentümers an der Verwaltung. . . . .	850
§ 13 b. Mitwirkungsbefugnisse und Willensbildung der Mitei- gentümer. . . . .	854
§ 13 c. Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	864
§ 14. Verwaltung der Liegenschaft . . . . .	867
§ 15. Benützungregelung . . . . .	875
§ 16. Rücklage . . . . .	877
§ 17. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters . . . . .	880
§ 18. Kündigung der Verwaltung . . . . .	891
§ 19. Aufwendungen . . . . .	896
§ 20. Erträge . . . . .	905
§ 21. Erlöschen des Wohnungseigentums und Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums. . . . .	907
§ 22. Ausschließung von Miteigentümern . . . . .	909
§ 23. Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentums- organisation - Vertragliche Schutzbestimmungen. . . . .	915
§ 24. Rechtsunwirksame Vereinbarungen . . . . .	927
§ 24 a. Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentums- bewerbers. . . . .	934
§ 24 b. Zustimmung zur Nachfinanzierung . . . . .	936
§ 24 c. Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum . . . . .	950
§ 25. Klage auf Einverleibung des Eigentumsrechts . . . . .	952
§ 25 a. Zustimmung zur Sanierung . . . . .	960
§ 26. Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen . . . . .	960
§ 27. Gerichtsgebühren; Abgabefreiheit . . . . .	972
§ 28. Inkrafttreten . . . . .	972
§ 29. Außerkrafttreten, Übergang . . . . .	972
§ 30. Vollziehung . . . . .	980
VI. Heizkostenabrechnungsgesetz . . . . .	983

VII. Sonstige bestandrechtliche Vorschriften

A. ABGB (25. Hptst).	1003
B. Kleingartengesetz	1022
C. Landpachtgesetz	1037
D. Insolvenzrechtsänderungsgesetz (Art X)	1049
E. Sportstättenchutzgesetz	1052

VIII. Bauträgervertragsgesetz . . . . . 1055

IX. Konsumentenschutz und Maklerrecht

A. Konsumentenschutzgesetz ( <i>Auszug</i> )	1067
B. Maklergesetz	1079
C. Immobilienmaklerverordnung 1996	1087

X. Prozessuale Vorschriften

A. Jurisdiktionsnorm ( <i>Auszug</i> )	1099
B. Zivilprozeßordnung ( <i>Auszug</i> )	1101
C. Exekutionsordnung ( <i>Auszug</i> )	1108

XI. Sonstiges

A. Konkursordnung ( <i>Auszug</i> )	1111
B. Notariatsordnung ( <i>Auszug</i> )	1111
C. Hausbesorgergesetz ( <i>Auszug</i> )	1112
D. Ausgleichsordnung idF des IRAG 1997 ( <i>Auszug</i> )	1121

Anhang

A. Wohnrechtsnovelle 1997	1123
B. Erläuterungen zur RV 555 BlgNR 20. GP	1129
C. Justizausschußbericht 573 BlgNR 20. GP	1149
D. Erläuterungen des BMWA zur Novellierung der ERVO	
1994 durch die V BGBIII1997/156	1152

Annuitätentabellen	1153
--------------------	------

Sachregister	1157
--------------	------