

# Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis .....	XV
<b>Kapitel 1. Einleitung</b> .....	1
I. Untersuchungsgegenstand.....	1
II. Gang der Untersuchung .....	3
<b>Kapitel 2. Grundlagen</b> .....	7
I. Begriff des Gesamtmietverhältnisses .....	7
II. Abgrenzungen .....	8
A. Teilmiete .....	8
B. Untermiete .....	9
C. Familienrechtliche Wohnverhältnisse .....	10
D. Parallelmiete .....	11
III. Rechtsnatur und gesetzliche Grundlage .....	11
A. Allgemeines .....	11
B. Die Rechtsgemeinschaft im Innenverhältnis .....	13
1. Heranziehung der Regeln über die schlichte Miteigen- tümernergemeinschaft .....	13
a) Meinungsstand .....	13
b) Eigener Standpunkt .....	15
2. Anwendbarkeit auch der Normen über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts? .....	20
a) Begriff und Wesen einer GesbR .....	20
b) Mitmieter als GesbR? .....	21
C. Die Vertragsbeziehung zum Vermieter im Außenverhältnis ....	27
1. Allgemeines .....	27
a) Schuldverhältnis im engeren Sinn .....	27
b) Schuldverhältnis im weiteren Sinn .....	28
c) Schuld und Forderung iSd §§ 888 ff ABGB .....	29

2. Gesamtmietverhältnis .....	30
a) Grundverhältnis .....	30
b) Einzelschulden und Einzelforderungen der Mitmieter ....	32
i) Mitmieter als Schuldner .....	32
ii) Mitmieter als Gläubiger .....	36
<b>Kapitel 3. Entstehung einer Mitmietergemeinschaft .....</b>	<b>43</b>
I. Übersicht über die Entstehungsmöglichkeiten .....	43
II. Entstehung kraft Vereinbarung unter Lebenden .....	44
A. Begründung eines Mietverhältnisses a priori als Gesamtmiet- verhältnis .....	44
B. Nachträglicher Beitritt weiterer Personen .....	45
1. Vertragsbeitritt .....	46
2. Erfordernis einer Allparteieneinigung .....	48
C. Entstehung durch Ausübung von Weitergabe- oder Präsen- tationsrechten .....	51
D. Einzelfragen .....	54
1. Einhaltung der Schriftform des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG ...	54
a) Erstmalige Begründung als Gesamtmietverhältnis .....	55
i) Erfordernis der Unterfertigung durch alle Mitmieter?	55
ii) Sanktion bei Nichteinhaltung der Schriftform durch alle Mitmieter? .....	58
b) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen .....	64
i) Erfordernis eines „schriftlichen Beitritts“? .....	64
ii) Sanktion eines „formwidrigen Beitritts“? .....	67
2. Einhaltung der dreijährigen Mindestdauer des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG bei Wohnungsmieten .....	72
a) Erstmalige Begründung als Gesamtmietverhältnis .....	73
b) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen .....	74
III. Entstehung von Todes wegen .....	77
A. Gesamtrechtsnachfolge .....	78
B. Eintrittsrecht nach § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG .....	80
1. Voraussetzungen .....	81
2. Mietzinsanhebung beim gemeinsamen Eintritt privile- gierter und nicht-privilegierter Personen? .....	82
C. Entstehung durch Verfügung von Todes wegen? .....	84
IV. Entstehung aufgrund sonstiger Umstände .....	86
A. „Abtretung“ des Mietrechts nach § 12 Abs 1 MRG .....	86
1. Voraussetzungen .....	87
2. Mietzinsanhebung durch den Vermieter nach § 46 MRG bei Übertragung des Mietrechts an mehrere Personen? .....	89

B. Exkurs: Begründung einer Mitmieter-GesBR durch Unternehmensveräußerung nach § 12a Abs 1 MRG .....	90
1. Voraussetzungen .....	92
2. Gemeinsamer Unternehmenserwerb .....	94
a) Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG? .....	94
b) Mietzinsanhebung und Erbenprivileg .....	96
3. Einbringung eines Einzelunternehmens in eine GesBR .....	97
a) Unternehmensveräußerung iSd § 12a Abs 1 MRG? .....	97
b) Mietzinsanhebung durch den Vermieter? .....	100
V. Entstehung durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG? 104	
<b>Kapitel 4. Rechtsfragen bei bestehender Mitmietergemeinschaft .....</b>	<b>107</b>
I. Verfügungen der Mitmieter .....	108
A. Verfügungen über das Gesamtmietverhältnis .....	109
B. Verfügungen über das Mitmietrecht? .....	109
C. Einzelne Verfügungshandlungen der Mitmieter .....	113
1. Änderungen in der personellen Zusammensetzung der Mitmieter .....	113
a) Personenwechsel kraft Vereinbarung unter Lebenden ...	113
i) Übertragung des Mitmietrechts auf einen Dritten ....	114
ii) Nachträglicher Beitritt weiterer Personen .....	116
iii) Ausscheiden eines Mitmieters .....	117
b) Verfügung über das Mitmietrecht bei gesetzlichen Vertragsübergangstatbeständen .....	120
i) „Abtretung“ des Mitmietrechts nach § 12 Abs 1 MRG	120
aa) „Übertragung“ von Mitmietrechten auf einen eintrittsberechtigten Dritten .....	121
bb) „Gemeinsame Übertragung“ der (Mit-)Mietrechte auf einen eintrittsberechtigten Dritten .....	123
cc) „Übertragung“ auf einen Mitmieter? .....	125
ii) Veräußerung des von einem Mitmieter betriebenen Unternehmens nach § 12a Abs 1 MRG .....	128
aa) Nur ein Mitmieter betreibt in den Geschäftsräumlichkeiten ein Unternehmen .....	129
bb) Die Mitmieter betreiben separate Unternehmen	131
cc) Übertragung des Unternehmens auf einen Mitmieter .....	136
2. Benützungvereinbarung zwischen den Mitmietern .....	140
3. Aufnahme weiterer Personen in das Mietobjekt .....	142
4. Erweiterung des Mietgegenstandes .....	146
5. Verlängerung eines befristeten Mietvertrages .....	148

6. Exkurs: Abgabe einer Erklärung zur Verhinderung einer stillschweigenden Mietvertragsverlängerung .....	151
7. Beendigung des Mietverhältnisses .....	153
II. Rechtsnachfolge am Mitmietrecht von Todes wegen.....	155
A. Gesamtrechtsnachfolge .....	155
1. Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter beim Tod eines Wohnungsmitmieters? .....	156
2. Mietzinsanhebung durch den Vermieter gemäß § 46a Abs 2 MRG beim Tod eines Geschäftsraummitmieters? .....	159
B. Eintritt in das Mitmietrecht nach § 14 Abs 2 und Abs 3 MRG	161
1. Mietzinsanhebung durch den Vermieter beim Eintritt naher Angehöriger in die Mitmietrechte? .....	162
2. Mietzinsanhebung gegenüber einem Mitmieter, der zum Alleinmieter wird? .....	164
C. Einzelrechtsnachfolge .....	166
III. Benützung des gemieteten Objekts .....	166
A. Allgemeines .....	167
B. Benützungsvereinbarung zwischen den Mitmietern .....	170
C. Richterliche Benützungsregelung .....	173
IV. Abwehr von Eingriffen in das gemeinsame Mietrecht .....	175
A. Eingriffe Dritter .....	175
B. Rechtswidrigkeiten zwischen den Mitmietern .....	179
V. Besitzrechtliche Stellung der Mitmieter .....	181
A. Mitrechtsbesitz .....	182
B. Einzelfragen des Besitzschutzverfahrens .....	183
1. Zur Besitzstörung bei Mitmietern im Allgemeinen .....	183
2. Einheitlicher Fristlauf für alle Mitmieter? .....	184
3. Eigenmacht bei Genehmigung des Eingriffs (nur) durch einen Mitmieter? .....	186
C. Einzelne Besitzstörungen im Gesamtmietverhältnis .....	191
1. Störungen des Mitrechtsbesitzes durch Dritte .....	191
2. Besitzstörungen unter den Mitmietern .....	193
VI. Verwaltung des gemeinsamen Mietrechts .....	195
A. Ordentliche Verwaltung .....	197
1. Begriff .....	197
2. Willensbildung und Verfahren .....	198
3. Einzelne Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung .....	199
a) Abschluss, Änderung und Beendigung gewöhnlicher Bezugs- oder Versicherungsverträge mit Dritten .....	199
b) Durchsetzung der Erhaltungspflichten des Vermieters ...	201

c) Durchsetzung der Verbesserungs- und Wiederherstellungspflichten des Vermieters .....	205
d) Durchführung der den Mitmietern obliegenden Erhaltungsarbeiten .....	206
e) Durchsetzung der Anerkennung als Mithauptmieter ....	209
f) Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses .....	211
g) Untervermietung des Bestandobjekts an Dritte .....	214
i) Untervermietung des gesamten Bestandobjekts .....	217
ii) Untervermietung einzelner Teile des Bestandobjekts	218
aa) Untervermietung von Teilen, die keinem Mitmieter zur alleinigen Benützung überlassen sind	219
bb) Selbständige Untervermietung der einem Mitmieter zum ausschließlichen Gebrauch überlassenen Teile? .....	220
cc) Exkurs: Aufnahme einer weiteren Person in die der alleinigen Nutzung überlassenen Teile? .....	223
B. Außerordentliche Verwaltung .....	225
1. Begriff .....	225
2. Willensbildung und Verfahren .....	225
3. Einzelne Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung...	227
a) Durchführung von (Erhaltungs-)Arbeiten, die dem Vermieter obliegen .....	228
b) Vereinbarung eines von § 839 ABGB abweichenden Aufteilungsschlüssels .....	230
c) Änderung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses ....	232
d) (Sonstige) Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes	234
e) Untermietverträge zwischen Mitmietern .....	237
VII. Aufteilung der gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten .....	242
A. Erzielte Nutzungen der Mitmieter .....	243
B. Von den Mitmietern zu tragende Lasten .....	245
<b>Kapitel 5. Auflösung einer Mitmietergemeinschaft .....</b>	<b>251</b>
I. Einvernehmliche Aufhebung der Rechtsgemeinschaft .....	252
II. Anspruch auf Aufhebung der Mitmietergemeinschaft .....	254
A. Beschränkungen des Aufhebungsanspruchs .....	256
1. „Unzeit“ und „Nachteil der Übrigen“ .....	256
2. „Fortsetzungsvereinbarung“ iSd § 831 ABGB .....	259
B. Teilung der zwischen den Mitmietern bestehenden Rechtsgemeinschaft .....	261
1. Naturalteilung der Mitmietergemeinschaft? .....	263
2. Zivilteilung der Mitmietergemeinschaft? .....	265

III. Aufhebung durch richterliche Aufteilung nach § 87 Abs 2 EheG	269
IV. Aufhebung der Mitmietergemeinschaft infolge Beendigung des Mietvertrages durch den Vermieter	271
A. Auflösung des Mietvertrages nach § 1118 ABGB	273
1. Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 1. Fall ABGB)	274
2. Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 2. Fall ABGB)	276
B. Kündigung des unbefristeten Mietverhältnisses nach §§ 30 ff MRG	278
1. „Existenzgefährdung des Vermieters“ und „Vertragsverletzungen des Mieters“ nach § 30 Abs 1 MRG	279
2. Entgeltverzug: Mietzinsrückstand (§ 30 Abs 2 Z 1 MRG) und Nichterbringung von Dienstleistungen (§ 30 Abs 2 Z 2 MRG)	281
3. Erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandobjekts, unleidliches Verhalten, strafbare Handlung (§ 30 Abs 2 Z 3 MRG)	283
4. Weitergabe des Mietgegenstandes (§ 30 Abs 2 Z 4 MRG)	285
5. Mangelnder Bedarf der Mitmieter (§ 30 Abs 2 Z 5 bis Z 7 MRG)	288
6. Eigenbedarf des Vermieters (§ 30 Abs 2 Z 8 MRG)	290
<b>Kapitel 6. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse</b>	293
I. Entstehung einer Mitmietergemeinschaft	293
II. Rechtsfragen bei bestehender Mitmietergemeinschaft	294
III. Auflösung einer Mitmietergemeinschaft	297
Literaturverzeichnis	301
Stichwortverzeichnis	309