

Kurztitel

Mietrechtsgesetz

Kundmachungorgan

BGBl. Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

§/Artikel/Anlage

§ 2

Inkrafttretensdatum

01.03.1994

Außerkrafttretensdatum

31.12.2001

Text**Haupt- und Untermiete**

§ 2. (1) Hauptmiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft oder mit dem dinglich oder obligatorisch berechtigten Fruchtnießer, mit dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder, sofern der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, mit dem Wohnungseigentümer geschlossen wird. Hauptmiete mit dem Eigentümer der Liegenschaft liegt auch dann vor, wenn der im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstand eine Wohnung im Sinne des § 15a Abs. 1 Z 4 ist oder der Mietgegenstand eine Wohnung ist, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, dieses aber noch nicht verbüchert ist. An den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag sind ab der Übergabe des Mietgegenstandes an den Hauptmieter die Rechtsnachfolger des Vermieters auch dann gebunden, wenn der Vertrag nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist. Enthält ein Hauptmietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der Rechtsnachfolger des Vermieters an diese Nebenabreden nur gebunden, wenn er sie kannte oder kennen mußte. Soweit das Mietverhältnis zwischen dem Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses und dessen Vermieter aufgelöst wird, tritt der Vermieter in den Hauptmietvertrag zwischen dem Mieter oder Pächter des ganzen Hauses und dessen Mieter ein.

(2) Untermiete liegt vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person geschlossen wird, die in Abs. 1 nicht genannt ist. Wird das Benützungsrecht des Untervermieters aufgelöst, so hat der Untervermieter den Untermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, daß ein Hauptmietvertrag nur zur Untervermietung durch den Hauptmieter und zur Umgehung der einem Hauptmieter nach diesem Bundesgesetz zustehenden Rechte geschlossen wurde, so kann der Mieter, mit dem der Untermietvertrag geschlossen wurde, begehren, als Hauptmieter des Mietgegenstands mit den sich aus diesem Bundesgesetz ergebenden Rechten und Pflichten anerkannt zu werden. Liegen konkrete Anhaltspunkte für eine solche Umgehungshandlung vor - dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Hauptmieter mehr als eine Wohnung im selben Gebäude zur Gänze untervermietet oder bei Vorliegen eines gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c befristeten Hauptmietvertrags die Wohnung zur Gänze untervermietet -, so obliegt es dem Antragsgegner, das Fehlen der Umgehungsabsicht zu beweisen.