

Inhalt

Vorwort	9
Kapitel 1: Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)	11
1. Allgemeines	12
2. Vollanwendungsbereich des MRG	13
3. Teilanwendungsbereich des MRG	15
4. Nichtanwendungsbereich des MRG	17
Kapitel 2: Gestaltung des Mietvertrags	23
1. Allgemeines	24
2. Form des Mietvertrags	25
3. Beschreibung des Mietgegenstandes	26
4. Befristung des Mietverhältnisses	26
5. Nutzung durch den Mieter	27
6. Mietzins	28
7. Kautions	29
8. Betriebskosten und sonstige Nebenkosten	30
9. Erhaltungs- und Reparaturpflichten	30
10. Investitionen des Mieters, Veränderungen durch den Mieter, Wiederherstellungspflicht	31
11. Rückstellung des Bestandgegenstandes	31
Kapitel 3: Verbotene Vereinbarungen	35
1. Verbotene Einmalzahlungen – § 27 Abs 1 MRG	36
2. Erlaubte Vereinbarungen von Einmalzahlungen	37
3. Rückforderungsanspruch des Mieters	38
4. Strafbestimmungen	39
Kapitel 4: Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	41
1. Rechte des Vermieters	42
2. Pflichten des Vermieters	44
3. Rechte des Mieters	49
4. Pflichten des Mieters	54

Kapitel 5: Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters	59
1. Erhaltungspflicht	60
2. Verbesserungspflicht – § 4 MRG	68
3. Gerichtlicher Auftrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten – Strafsanktionen	70
4. Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung – § 10 MRG	72
Kapitel 6: Haupt- und Untermietverhältnisse	77
1. Hauptmiete – § 2 Abs 1 MRG	78
2. Untermiete	78
Kapitel 7: Weitergabe- und Eintrittsrecht	81
1. Weitergabe des Mietrechts – § 12 MRG	82
2. Eintrittsrecht im Todesfall – § 14 MRG	84
Kapitel 8: Mietzins	91
1. Mietzins	92
2. Pauschalmietzins	93
3. Freier Mietzins	93
4. Mietzinsbildung im Vollenwendungsbereich des MRG	94
5. Befristungsabschlag	100
6. Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen	101
7. Untermietzins	101
8. Geschäftsräumlichkeiten	102
9. Unwirksame Mietzinsvereinbarungen	103
10. Unwirksamkeit von Zinsanpassungsklauseln und Mietzins- vereinbarungen	104
11. Mietzinsüberprüfung	105
Kapitel 9: Erhöhung des Mietzinses	107
1. Voraussetzungen	108
2. Verfahren	108
3. Antrag	111
Kapitel 10: Hauptmietzinsabrechnung - § 20 MRG	113
1. Allgemeines	114
2. Inhalt der Hauptmietzinsabrechnung	114

Kapitel 11: Betriebskosten	121
1. Betriebskosten	122
2. Heizkostenabrechnung	131
Kapitel 12: Befristungsmöglichkeiten nach ABGB und MRG	137
1. Befristungsmöglichkeiten nach dem ABGB	138
2. Befristungsmöglichkeiten nach dem MRG	139
Kapitel 13: Beendigung von Bestandverhältnissen	143
1. Allgemeine Endigungsgründe	144
2. Aufkündigung durch den Mieter	146
3. Aufkündigung durch den Vermieter	147
4. Kündigungsgründe des Vermieters	148
5. Teilkündigung – § 31 MRG	163
6. Form der Kündigung	163
Kapitel 14: Beendigung von Bestandverhältnissen - Verfahren	165
1. Gerichtliche Aufkündigung	166
2. Räumungsklage	170
3. Übergabs-, Übernahmtauftrag – § 567 Zivilprozessordnung (ZPO)	170
4. Räumungsvergleich	171
5. Kündigungsfristen – Kündigungstermine	171
Kapitel 15: Bestandrecht des ABGB	173
1. Allgemeines	174
2. Vertragsschluss	175
3. Mietzins	176
4. Mietzinsminderung	178
5. Pflichten des Vermieters	180
6. Rechte und Pflichten des Mieters	183
7. Untermiete	187
8. Beendigung des Bestandverhältnisses	188
9. Bestandrecht des ABGB im Todesfall	196
10. Abgrenzung zu anderen Vertragsarten	199
Kapitel 16: Immobilienmakler	203
1. Allgemeines	204
2. Maklervertrag	204

3. Pflichten des Maklers	206
4. Pflichten des Auftraggebers	208
5. Maklerprovision	208
6. Rücktrittsrechte	212
Kapitel 17: Anhang	215
Mietrechtliche Literatur	216
Glossar	224
Stichwortverzeichnis	231