

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	7
<b>Vorwort zur 3. Auflage</b> .....	9
<b>Kapitel 1: Die Suche nach einem neuen Mieter</b> .....	11
1. Makler oder kein Makler – das ist hier die Frage .....	12
2. Alleinvermittlungsauftrag oder schlichter Vermittlungsauftrag .....	14
3. Ein Interessent hat sich gemeldet – was nun? .....	20
4. Auszug aus den besonderen Standesregeln für Immobilienmakler .....	21
<b>Kapitel 2: Der Bestandvertrag</b> .....	25
1. Allgemeine Beurteilungskriterien .....	26
2. Die Anwendung des KSchG. ....	27
3. Der „Vollanwendungsbereich“ des MRG .....	28
4. Der sogenannte „Teilanwendungsbereich“ des MRG .....	31
5. Hauptmiete – Untermiete .....	34
6. Abgrenzung Miete und Pacht. ....	37
7. Verbotene Vereinbarungen aus Anlass des Mietvertragsabschlusses .....	39
<b>Kapitel 3: Der Mietvertrag mit einem Unternehmer</b> .....	41
<b>Kapitel 4: Die Rechte und Pflichten während der Vertragsdauer</b> .....	45
1. Die Bezahlung des Mietzinses .....	46
2. Betriebskosten .....	52
3. Wertsicherungsklauseln .....	54
4. Das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter .....	55
5. Duldungspflichten des Mieters – Arbeiten im Mietobjekt .....	56
6. Investitionen des Mieters .....	56
7. Die Abrechnungsverpflichtungen des Vermieters .....	60
<b>Kapitel 5: Die Beendigung des Mietverhältnisses</b> .....	61
1. Die Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages .....	62
2. Kündigung .....	62

3. ABGB-Bestandvertrag . . . . .	71
4. Die Verwendung und Abrechnung einer Kaution . . . . .	71
5. Die Rücknahme des Mietobjektes . . . . .	73
<b>Kapitel 6: Sonderfragen . . . . .</b>	<b>75</b>
1. Tod des Mieters . . . . .	76
2. Insolvenz des Mieters . . . . .	77
3. Das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung . . . . .	78
<b>Kapitel 7: Die neuen UStG-Bestimmungen nach dem Stabilitätsgesetz 2012 . . . . .</b>	<b>81</b>
1. Ausgangslage . . . . .	82
<b>Kapitel 8: Mietvertragsmuster . . . . .</b>	<b>95</b>
1. Mietvertrag über eine Wohnung im Vollanwendungsbereich des MRG. .	97
2. Mietvertrag über eine Wohnung im Teilanwendungsbereich des MRG. .	103
3. Mietvertrag über ein Mietobjekt (Haus, Betriebsobjekt, Fläche) außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG . . . . .	115
4. Mietvertrag über eine Eigentumswohnung außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG . . . . .	128
5. Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz in einer Wohnhausanlage . . . . .	142
<b>Kapitel 9: Musterkorrespondenz . . . . .</b>	<b>147</b>
1. Mahnschreiben an den Mieter wegen rückständiger Mietzinse . . . . .	148
2. Mahnschreiben an den Mieter wegen sonstiger Vertragsverletzung . . . . .	149
3. Bekanntgabe der Indexerhöhung der Miete an den Mieter. . . . .	150
4. Bestätigung der Kündigungserklärung des Mieters . . . . .	151
5. Abrechnung der Kaution . . . . .	152
6. Außergerichtliche Aufkündigung bei ABGB-Mietverträgen . . . . .	154
7. Gerichtliche Aufkündigung . . . . .	155
8. Mietzins- und Räumungsklage . . . . .	158
9. Räumungsvergleich . . . . .	161
10. Übergabeprotokoll für die Rückgabe des Mietobjektes . . . . .	162