

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>11</b>
<b>Einleitung</b> .....	<b>13</b>
Die Geschichte des Mietrechts .....	<b>13</b>
Die Grundlagen des Mietrechts .....	<b>14</b>
<b>Der Immobilienmakler</b> .....	<b>16</b>
Makler .....	<b>16</b>
Maklervertrag .....	<b>18</b>
Alleinvermittlungsauftrag .....	<b>20</b>
Besichtigungsschein .....	<b>20</b>
Mietanbot .....	<b>21</b>
Pflichten des Maklers .....	<b>22</b>
Maklerprovision .....	<b>24</b>
Höhe der Maklerprovision .....	<b>26</b>
Provisionspflicht ohne Verdienstlichkeit .....	<b>26</b>
Rücktritt aus wichtigem Grund vor Annahme des Angebotes .....	<b>27</b>
Kein Rücktritt aus wichtigem Grund nach Annahme des Angebotes .....	<b>29</b>
Wegfall eines entstandenen Provisionsanspruches .....	<b>30</b>
Rücktrittsrechte .....	<b>30</b>
Rücktrittsfristen .....	<b>31</b>
Rücktritt nach § 30a KSchG .....	<b>31</b>
Rücktritt nach § 3a KSchG .....	<b>32</b>
Rücktritt nach § 3 KSchG .....	<b>33</b>
Rücktritt nach § 5 BTVG .....	<b>33</b>

<b>Mustermietvertrag</b> .....	<b>37</b>
Ausblick auf die Wohnrechtsnovelle 2006 .....	<b>42</b>
1. Der Mietvertrag .....	<b>43</b>
1.1. Miete und andere Wohnformen .....	<b>43</b>
1.2. Zustandekommen eines Mietvertrages .....	<b>47</b>
2. Die Mietvertragsparteien .....	<b>49</b>
2.1. Vermieterseite .....	<b>49</b>
Hauptmiete – Untermiete .....	<b>49</b>
Änderungen auf Vermieterseite .....	<b>51</b>
2.2. Mieterseite .....	<b>54</b>
Mitmieter – Mitbewohner .....	<b>54</b>
Änderungen auf Mieterseite .....	<b>55</b>
3. Der Mietgegenstand .....	<b>65</b>
3.1. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes .....	<b>65</b>
Wohnraummiete – Geschäftsraummiete .....	<b>65</b>
Vollanwendungsbereich des MRG .....	<b>67</b>
Teilanwendungsbereich des MRG .....	<b>68</b>
Vollausnahmen vom MRG .....	<b>71</b>
Die Gemeindewohnung .....	<b>72</b>
Die Genossenschaftswohnung .....	<b>75</b>
3.2. Zustand der Wohnung .....	<b>79</b>
4. Die Befristungsregelungen .....	<b>85</b>
4.1. Unbefristete Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des ABGB .....	<b>86</b>
4.2. Unbefristete Mietverhältnisse im Anwendungsbereich des MRG .....	<b>86</b>
Beendigung .....	<b>87</b>
Kündigungsverzicht .....	<b>87</b>
4.3. Befristung im Anwendungsbereich des ABGB .....	<b>87</b>
4.4. Befristung im Anwendungsbereich des MRG ..	<b>88</b>
Änderungen durch die Wohnrechts- novelle 2006 .....	<b>89</b>
Vorzeitiges Kündigungsrecht des Mieters .....	<b>89</b>

Befristungsabschlag .....	<b>90</b>
Überblick über die Befristungsregeln vor dem 1.7.2000 .....	<b>91</b>
5. Der Mietzins .....	<b>94</b>
Bestandteile des Mietzinses .....	<b>95</b>
5.1. Der Hauptmietzins .....	<b>95</b>
Der Hauptmietzins nach ABGB .....	<b>95</b>
Der Hauptmietzins nach MRG .....	<b>96</b>
5.2. Die Betriebskosten .....	<b>111</b>
Der Betriebskostenkatalog .....	<b>111</b>
Die Schneeräumung .....	<b>113</b>
Kosten der Gemeinschaftsanlagen .....	<b>118</b>
Sonderfall gemeinsame Wärme- versorgungsanlage .....	<b>120</b>
5.3. Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- gegenstände .....	<b>121</b>
5.4. Umsatzsteuer .....	<b>122</b>
5.5. Untermietzins .....	<b>123</b>
5.6. Mietzinsminderung .....	<b>124</b>
5.7. Mietzinsvorauszahlung .....	<b>125</b>
5.8. Mietzins bei Genossenschaftswohnungen ..	<b>126</b>
Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ....	<b>127</b>
Überprüfung des Mietzinses .....	<b>128</b>
5.9. Finanzielle Unterstützungen .....	<b>128</b>
Wohnbeihilfen .....	<b>128</b>
6. Erhaltung und Verbesserung durch den Vermieter .....	<b>132</b>
6.1. Erhaltungspflicht im Anwendungsbereich des ABGB .....	<b>132</b>
6.2. Erhaltungspflicht im Anwendungsbereich des MRG .....	<b>134</b>
Ernste Schäden am Mietobjekt .....	<b>136</b>
Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters .....	<b>140</b>
Wiederherstellungspflicht des Vermieters ..	<b>141</b>
6.3. Verbesserungen durch den Vermieter .....	<b>141</b>

6.4. Nützliche Verbesserung durch Wohnungsvereinigung .....	<b>142</b>
6.5. Förderungen von Sanierungsarbeiten .....	<b>143</b>
7. Benützung – Rechte und Pflichten des Mieters ...	<b>145</b>
7.1. Umfang des Gebrauchsrechtes .....	<b>145</b>
Die Hausordnung .....	<b>146</b>
Die Tierhaltung .....	<b>147</b>
Verbot der Untervermietung .....	<b>148</b>
Mietzinsminderung .....	<b>149</b>
7.2. Erhaltungspflicht des Mieters .....	<b>150</b>
7.3. Duldung von Eingriffen in das Mietrecht ...	<b>153</b>
Betreten des Mietgegenstandes .....	<b>153</b>
Vorübergehende Benützung und Veränderung .....	<b>154</b>
Schonungsprinzip des Vermieters .....	<b>155</b>
Entschädigungsanspruch .....	<b>155</b>
7.4. Veränderungen durch den Mieter .....	<b>157</b>
Anwendungsbereich des ABGB .....	<b>157</b>
Anwendungsbereich des MRG .....	<b>157</b>
Privilegierte Arbeiten .....	<b>159</b>
7.5. Getätigte Investitionen .....	<b>162</b>
8. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjektes .....	<b>163</b>
8.1. Beendigung im Anwendungsbereich des ABGB .....	<b>163</b>
Einvernehmliche Auflösung .....	<b>163</b>
Auflösung durch Zeitablauf .....	<b>164</b>
Beendigung durch Kündigung .....	<b>165</b>
Untergang der Bestandsache .....	<b>168</b>
Rechtsbehelfe des ABGB .....	<b>168</b>
8.2. Beendigung im Anwendungsbereich des MRG .....	<b>168</b>
Einvernehmliche Auflösung .....	<b>168</b>
Auflösung durch Zeitablauf .....	<b>169</b>
Beendigung durch Kündigung .....	<b>170</b>
Vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund	<b>178</b>

Beendigung von Untermietverhältnissen . . .	<b>178</b>
Räumungsverfahren . . . . .	<b>179</b>
Benachrichtigung der Gemeinde . . . . .	<b>179</b>
8.3. Rückgabe des Mietobjektes . . . . .	<b>180</b>
Kautions . . . . .	<b>180</b>
Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	<b>183</b>
Investitionskostenersatz für den ausscheidenden Mieter . . . . .	<b>183</b>
9. Vergebührung des Mietvertrags . . . . .	<b>190</b>
Höhe der Vergebührung . . . . .	<b>190</b>
10. Verbotene Vereinbarungen und verbotene Ablösen . . . . .	<b>192</b>
10.1. Kosten für die Mietvertragserrichtung . . . . .	<b>193</b>
Anwendungsbereich des ABGB . . . . .	<b>193</b>
Anwendungsbereich des MRG . . . . .	<b>193</b>
10.2. Mietzinsvorauszahlung . . . . .	<b>194</b>
10.3. Verbotene Ablösen . . . . .	<b>195</b>
Verbotene Ablösen im Verhältnis Vermieter – Mieter . . . . .	<b>195</b>
Verbotene Ablösen im Verhältnis Vormieter – Nachmieter . . . . .	<b>196</b>
Rückforderung verbotener Ablösen . . . . .	<b>197</b>

## **Rechtsdurchsetzung und verfahrens- rechtliche Regelungen . . . . . 199**

1. Grundsätzliches . . . . .	<b>199</b>
2. Mietrechtliches Außerstreitverfahren . . . . .	<b>201</b>
Schlichtungsstellen . . . . .	<b>201</b>
Antragstellung und Kostenregelung . . . . .	<b>202</b>
3. Streitiges Verfahren . . . . .	<b>203</b>
Gerichtliche Aufkündigung . . . . .	<b>204</b>
Räumungsklage . . . . .	<b>208</b>
Übergabsauftrag . . . . .	<b>208</b>
Räumungsverfahren . . . . .	<b>209</b>
Verfahrenshilfe . . . . .	<b>209</b>

<b>Nachbarschaftsstreitigkeiten</b> .....	<b>211</b>
1. Immissionen .....	<b>211</b>
Lärmstörungen .....	<b>213</b>
Geruchsbelästigung .....	<b>216</b>
Tierhaltung .....	<b>216</b>
2. Grenzstreitigkeiten .....	<b>217</b>
Einschließung von Grund und Boden .....	<b>217</b>
Der Grenzbaum .....	<b>217</b>
Überhangsrecht .....	<b>217</b>
<b>Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)</b> .....	<b>218</b>
1. Geltungsbereich .....	<b>218</b>
2. Besondere Bestimmungen zur Vertragsform und zum Vertragsinhalt .....	<b>219</b>
<b>Anhang</b>	
I. Musteranträge .....	<b>221</b>
Durchführung von Erhaltungsarbeiten samt einstweiliger Verfügung .....	<b>221</b>
Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung ..	<b>223</b>
Anerkennung als Hauptmieter .....	<b>225</b>
Legung der Betriebskostenabrechnung .....	<b>227</b>
Zustimmung zur Veränderung durch den Mieter	<b>228</b>
Geltendmachung von Investitionskostenersatz ..	<b>230</b>
Überprüfung des Hauptmietzinses .....	<b>232</b>
II. Die wichtigsten Gesetzesbestimmungen .....	<b>234</b>
Aus dem Mietrechtsgesetz (MRG) .....	<b>234</b>
Aus dem ABGB .....	<b>253</b>
Aus dem Maklergesetz (MaklerG) .....	<b>255</b>
Aus dem Konsumentenschutzgesetz .....	<b>255</b>
III. Hilfreiche Adressen .....	<b>257</b>
Mieterorganisationen .....	<b>257</b>
Rechtsanwaltskammern .....	<b>260</b>
Notariatskammern .....	<b>261</b>
Verein für Konsumentenschutz (VKI) .....	<b>261</b>
Innung der Immobilien- und Vermögens- treuhänder .....	<b>261</b>
Arbeiterkammer .....	<b>262</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>263</b>