

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randzahlen.

A

Abbauvertrag 31
Abbruchauftrag 92, 97
Abbruchreife 92, 99, 357
Abgrenzung Hauptmiete – Untermiete 149 f
Abgrenzung Miete – Pacht 5, 32
Ablöse 247, 317 f
Abrechnung 303, 308 f
Abschlusswillle 17
Abschreibungswert 194
Absteigquartier 348
Abstellplatz 261, 263
Abstriche vom Richtwert 259
Abtretung des Mietrechts 210 ff, 344
Abwasserleitung 159
abweichender Aufteilungsschlüssel 300
Abziehen zu Gericht 370
actio Publiciana 68
Adoptivkinder 206, 211
Akontozahlung 308
allgemeine Teile der Liegenschaft 48, 305
allgemeine Teile des Hauses 36, 159
Altbauwohnung 238
Altenheim 130
Althaus 145
Anbotspflicht des Vermieters 172
Anerkennung des Scheinuntermieters als Hauptmieter 152 ff
Anerkennungszins 14
Anfänge des Mieterschutzes 113
angemessener Mietzins 252 ff

Angemessenheitskriterien 253
Angemessenheitsschranke 216, 218, 227, 248, 252 ff, 278, 280, 287
anrechenbare monatliche Hauptmietzinse 292 f
Anschlag 369
Antennen 185, 192
Anzeigepflicht des Mieters 36, 87, 211, 215, 225, 227
Arztpraxis 33
Asylantenheim 130
Aufbau 144
Aufkündigung 73, 94, 323, 359
Auflösung des Mietvertrags 71, 77, 323 f
– durch Zeitablauf 77, 323, 325 ff
–, einseitige 84 ff, 332 ff, 337 ff
–, einvernehmliche 83, 324
Auflösungserklärung = Aufhebungs-erklärung 91, 94, 359
Auflösungsgründe 87, 89 ff, 338 ff
Aufschiebung der Räumungs-exekution 363
Aufspaltung eines Pauschalmiet-zinses 138, 234
Aufstockung 144
Aufteilungsschlüssel 300
Aufwandersatz 37, 69, 188 ff
–, Verzicht 69
Aufwendungen für Gemeinschafts-anlagen 307
Ausschluss jederzeitiger Widerruflichkeit 13
Außenfenster 159
Außenmauern 159

Außentüren 159
außerordentliche Kündigung 84
außerordentlicher Zufall 34, 41
Außerstreitverfahren 365, 368 f
Aussicht 262
Ausstattungskategorie A 239, 252, 304
Ausstattungskategorie B 240, 252
Ausstattungskategorie C 241
Ausstattungskategorie D 241
Ausstattungskategorien 236 ff
Ausstattungsmerkmal 243 f, 245 a f
Ausstattungszustand 237, 253, 261

B

Badegelegenheit 239, 243 f, 245 b
Badezimmer 49, 62
Balkon 261, 298
Balkongeländer 54
Bankkonto 235
Banküberweisung 235
Baubewilligung 39, 141, 144 f, 183, 252, 299
Baukostenbeitrag 319
Baulärm 62
bauliche Veränderungen 49, 90, 298
Bedrohungen 90
bedungener Gebrauch 39, 61, 87
befristeter Mietvertrag 8, 13, 77 ff, 281, 283, 294, 320, 325 ff
–, Befristungsabschlag 277 ff, 280, 316, 335
–, Verlängerung 80, 329, 331 ff
Befristung 138, 325 ff
–, Folgen der Undurchsetzbarkeit 330
–, gesetzliche Vertragsverlängerung 331 ff
–, Mindestdauer bei Wohnungen 328 f
–, Wirksamkeit 328, 330
Befristungsabschlag 277 ff, 280, 316, 331 c, 335

Befristungsschutz 114, 325
–, geschichtliche Entwicklung 326
Begünstigung der fiktiven gesetzlichen Erben 221
beheizbare Nutzfläche 300
Beheizung 40, 50, 239, 242, 300, 311
Beheizungsanlage 163, 167, 185, 192 f
Beherbergungsunternehmen 130
Beherbergungsvertrag 25
Behindertenaufzug 170
behördliche Genehmigung 39
Bekanntgabe eines verkehrstypischen Bankkontos 235
Benachrichtigung der Gemeinde 362
Benützungsentgelt 109
Benützungsrecht des Mieters 48, 175
Bereicherungsanspruch 308, 320
Beschädigung der Mietsache 51
Beschimpfungen 90, 342
Beschlagnahme 41
Besichtigung des Mietgegenstandes 55, 178
Besitzstörungsklage 183
Bestanddauer 13, 77
Bestandgeberpfandrecht 58
Bestandsache 4, 5
–, Veräußerung 103 ff
–, wesentliche Veränderung 181 ff
–, Zwangsversteigerung 108
Bestandschutz 71, 114
Bestandteile des Mietzinses 233
Bestandvertrag 4, 13 ff
Bestandzins 4
Bestandzweck 5, 32, 40, 130
Betriebskosten 14, 18, 45, 91, 174, 233, 304
Betriebskostenabrechnung 308 f
Betriebsmittel 33
Betriebspflicht 33
bewegliche Sache 6
Beweis des ersten Anscheins 153
Beweislastumkehr 46, 51, 224

Bewirtschaftungskosten 233, 298,
300, 313 f
–, Abrechnung 308 f
–, Akontozahlung 308
–, Einzelvorschreibung 309
–, Jahrespauschalverrechnung 308
–, Verfahren 367
Bindung an die vereinbarte
Vertragsdauer 79, 328, 330, 332
Bindung des Rechtsnachfolgers des
Vermieters 156
Blei im Trinkwasser 161
Blindenheim 130
Bodenschleifen 182
Boiler 165, 192
Branchenberücksichtigung 217 ff,
226, 227
Brauchbarkeit der Mietsache 40,
239 ff, 273
–, geminderte 60, 62
Buchhaltung 11
Buchladen 217

C

Corona-Pandemie 34, 41

D

Dach 159
Dachbodenabteil 262
Dachbodenausbau 136, 144, 179,
252
Dachbodenräume 261, 298
Dauerschuldverhältnis 4, 117
Deckungsfehlbetrag 292
Dekarbonisierung 160
Delogierungsprävention 362
Demolierungsauftrag 92, 97
Denkmalschutz 252
Dienstbarkeit der Wohnung 30
Dienstleistungen 15
Dienstnehmer 51, 305
Dienstwohnung 29, 132
dispositives Recht 9, 93, 100, 109,
115

Dissens 17
dogmatische Einordnung des
Mietrechts 3
dringendes Wohnbedürfnis 206 f,
211, 346 f, 349, 353
Duldungspflichten des Mieters
178 ff, 322
duplum 321
durchgreifende Gebäudeerneuerung
142
dynamischer Erhaltungsbegriff 160

E

Ehegatte 206, 209, 211, 342
Eheschließung eines Kindes 356
Eigenbedarf 351 ff, 355
Eigentumswohnung 351, 353
Ein- und Zweifamilienhäuser 136,
351
Einantwortung 101, 346
Einfamilienhaus 351, 353
eingetragene Partner 206, 209, 211
eingetragene Personengesellschaft
223
Eingriffshaftung 180
einheitliche Bestandsache 127
Einkaufszentrum 33, 146
Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser 136
einseitige Auflösung des Mietvertrags
84 ff, 323 f, 332 ff, 337 ff
– durch den Mieter 87 f, 332, 334,
337
– durch den Vermieter 89 ff, 334,
338 ff
–, Verzicht 75, 87, 318 f, 336, 338
Einsturzgefahr 62
einstweiliger Mietzins 297, 340
Eintritt 16, 206 ff
–, Mietzins 209
Eintrittsberechtigte 206, 344, 346 f
–, Fehlen 346
Eintrittsrecht 138, 206 ff
einvernehmliche Auflösung des
Mietvertrags 83, 324

- elektrischer Strom 49
Elektroleitung 159, 163, 167, 192 f
E-Mail 195, 328
Endausmalklausel 165
Energieausweis 301
Energiekosten 300, 307
Energiesparmaßnahmen 159, 185
Enteignung der Mietsache 98
Entgelt 4, 14 f
Entgeltlichkeit 14
Entschädigungsanspruch des Mieters 180
entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten 216, 221 ff
Entsorgungskosten 110
Entsorgungsleitungen 159
Entziehung der Mietsache 68
ergänzende Vertragsauslegung 57
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (früherer) 138, 289, 292, 296
Erhaltungsarbeiten 159, 322
–, Durchsetzung 164
–, Finanzierung 162 f, 291 ff, 302
–, privilegierte 163
Erhaltungskosten 14, 287
Erhaltungspflicht des Mieters 165 f, 176
Erhaltungspflicht des Vermieters 36, 158 ff, 367
Erhaltungszustand des Hauses 269
erheblich nachteiliger Gebrauch 90, 341
erhebliche Gesundheitsgefährdung 158 f, 161, 179
Erholungszwecke 5, 135
Erneuerung des Mietvertrags 78, 80 ff, 331 ff
ernste Schäden des Hauses 158 f, 179
Ersatzbeschaffung 354
Ersatzfreiheitsstrafe 321
Ersetzung der Zustimmung 183 ff
Erweiterung eines bestehenden Mietgegenstandes 144 b
Europäisches Fristenübereinkommen 328
Eventualmaxime 338, 359
Explosionsgefahr 159
- F**
- Fälligkeit des Mietzinses 57, 235
falsa demonstratio 32
familienrechtliches Wohnverhältnis 20
Fehlbetrag 308
Ferienwohnung 26, 135
Fernsehanschluss 49
Fernsehempfang 185
Fernwärme 167
Feuer 41
Feuergefahr 159
Feuerversicherung 174, 304
fiktive Erhaltungsarbeiten 159
Finanzierungsleasing 28
Flächenmiete 6
Fleiß und Mühe 5
Franchisevertrag 22
frei finanzierte Gebäude 141
freier Mietzins 139, 249, 278
Freiheitsstrafe 322
Freizeitwohnung 135, 348
Friedenskronensystem 247
Frostschäden 50
Fruchtbezug 5
Fruchtnießer 150
Fünfzehntelanhebung 221, 230
Fußbodenbelag 49
Fußbodenerneuerung 192 f
- G**
- Garage 126, 263
Garagen-Kurzparkvertrag 23
Garagierungsunternehmen 130
Gartenbenützung 48
Gasleitung 159, 163, 167, 192 f
Gastaufnahmevertrag 25

- Gäste 51
Gaszähler 159
Gebäudeaufstockung 144
Gebäudeerneuerung, durchgreifende 142
Gebäudeversicherung 174
Gebrauch 5
Gebrauchsrecht des Mieters 48, 175
Gebrauchsüberlassung 4
Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz 339
Gefahrenquellen 54
Gefahrtragung beim Bestandvertrag 60, 87
geförderte Verbesserungen 185, 192 f
Gegensprechanlage 262
Geldschädigung 354
Geldstrafe 322
gemeinnützige Bauvereinigung 10, 21, 137, 203, 319
gemeinsame Haushaltungsführung 206 f
gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen 118, 159, 239, 263, 300, 307, 311
Gemeinschaftsanlagen 159, 233, 263, 300, 305, 307
Generalmietner 150
Generalpächter 150
genossenschaftliche Nutzungsverträge 21, 124
gerichtliche Kündigung 337 f, 359
gerichtliches Strafrecht 322
Gesamtentgelt 18
Gesamtmieterverhältnis 16
Gesamtrechtsnachfolge 16, 214
Geschäftsführerbestellung 223
Geschäftsführung ohne Auftrag 37
Geschäftsgrundlage 75, 132
Geschäftsräumlichkeit 124 f, 252
Geschäftsraummiete 5, 33, 125
Geschirrspüleranschluss 262
Geschwister 206, 211
gesetzliche Valorisierung 245, 275 f, 296
gesetzliches Pfandrecht 58
gespaltenes Mietverhältnis 65
Gestaltung der Wohnung 49
Gesundheitsgefährdung 158 f, 161, 179
Gesundheitsschädlichkeit von Wohnräumen 87
Gewährleistungsverzicht 36, 165
Gewerbeberechtigung 33
gewöhnliche Abnutzung 52, 109
gewöhnlicher Aufenthalt 134
Glasbruchversicherung 304
gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaft 206
gröbliche Benachteiligung 52, 109, 165, 165 a, 328
Grünanlagen 233, 307
Gründerzeitviertel 258, 265, 266
Grundkostenvergleich 265
Grundlagen für die Betriebsführung 33
Grundpreiszonen in Wien 266
Grundriss 261
Grundsteuer 233, 306
- H**
- Haftpflichtversicherung 304
Halbjahresmietverträge 133 f
Hauptleistungspflicht 4
Hauptleistungspflicht des Mieters 56
Hauptmietzins 18, 233, 246, 355
Hauptmietzinsabrechnung 301 ff, 321
Hausbesorger 11, 305
Hausbesorgerwohnung 159
Hausbetreuer 11, 305
Hausbetreuung 304 f
Hausgarten 261, 312
Haushaltsgemeinschaft 206
Haustiere 90
Haustüre 159
Heime 130
Heimvertragsgesetz 130
Heizkessel 192

Heizkörper 159
Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz 118, 300, 307, 311
Heiztherme 165, 192
Herabsetzung der Mietzinszahlungspflicht 246, 280
Herabstufung einer Wohnung im Kategoriesystem 245af
Heugewinnung 5
Hobbyraum 126, 263
höchstzulässiger Mietzins 14, 17, 56, 114, 199, 246 ff, 278, 313 ff, 367
Hörfunkempfang 185
Hotelzimmer 130

I

Immobilienleasingvertrag 28
Infrastruktur 267
Innenisolierung 185
Innominatvertrag 13
Insolvenz des Bestandnehmers 95, 356
Insolvenz des Vermieters 297c
Instandhaltung 15, 90
Instandsetzung 15
Interessenvertreter 369
Interessenwahrungspflicht 54, 178, 180
Intransparenz 165
Inventar 109f
Investitionsersatz 188 ff, 318
–, Abschreibungsdauer 193
–, Abschreibungswert 194
–, Anzeige 196
–, Voraussetzungen 190 ff
Investitionsprämie 301
Irrtum 60, 139

J

Jahrespauschalverrechnung 308
juristische Person 223

K

Kabelfernsehen 185, 192
Kaltwasserzähler 159, 304
Kanalbenützungsgebühr 304
Kanalisationsanlage 163f
Kanalräumung 304
Kategorie-Abstriche 270
Kategorieausgleich 244
Kategoriebeträge 245
Kategorie-D-Zins 209, 247 f, 273 ff, 278, 280
–, Valorisierung 275
Kategoriesystem 237, 247
–, Herabstufung 245af
Kauf bricht Miete 103
Kaution 138, 156, 297a ff, 319
Keller 159
Kellerabteil 262
Kellerräume 261, 298
Klauselentscheidungen s Mietvertragsklausel-Entscheidungen
Kleingartengesetz 118
Klimaanlage 185
Kondition 320
Konditorei 217
konkludenter Vertragsabschluss 17
Konsensualvertrag 4, 17
Konsumentenschutzgesetz 9, 11, 36, 63, 69, 118, 130, 165, 235
Kostendeckungsprinzip 10
Küche 239, 243, 262
Kühlung 300, 311
Kundenstock 33
Kündigung 71
– durch den Mieter 337
– durch den Vermieter 338f
–, gerichtliche 337f, 359
–, ordentliche 74
–, schriftliche 359
–, verspätete 72, 359
Kündigung eines Untermietverhältnisses 355
Kündigungen aus besonderem Anlass 95

Kündigungsausschluss 352
Kündigungserklärung 73 f, 78, 359
Kündigungsfrist 72, 100, 106, 332,
 337
Kündigungsgründe
 –, andere als in § 30 Abs 2 MRG 339
 – bei Untermietverhältnis 355
 –, Eigenbedarf 351 ff, 355
 –, erheblich nachteiliger Gebrauch
 341
 –, Fehlen von Eintrittsberechtigten
 346
 –, Gefährdung der wirtschaftlichen
 Existenz 339
 –, Mietzinsrückstand 91, 340, 360
 –, nicht gleichwertige Verwendung
 der Geschäftsräumlichkeit 350
 –, nicht regelmäßige Verwendung
 der Wohnung 347 ff
 –, Nichtbenützung des Miet-
 gegenstandes 319, 347 ff
 –, strafbare Handlung 343
 –, unleidliches Verhalten 342
 –, vereinbarte 356
 –, Verzicht auf 318 f, 338, 348
 –, Weitergabe des Mietgegenstandes
 319, 344 f
Kündigungsschutz 114, 138
Kündigungstermin 72, 100, 332, 337
Kündigungsverzicht 75, 106, 156,
 318 f, 332, 336, 338, 348

L

laesio enormis 56, 139, 249
Lage der Wohnung 261
Lagekomponente 265 ff
Lagergeschäft 24
Lagerhausunternehmen 130
Lagezuschlagskarte 266
Lärmbelästigung 62, 90, 262, 265,
 342
Leasingvertrag 27
lebendes Unternehmen 33
Lebensgefährte 206, 209, 211

Lehrlingsheim 130
Leihe 14
Leitungswasserschadenversicherung
 304

M

Machtwechsel 222 ff, 227
Mahnung 91, 340
Maklerprovision 317 f
Mandatsverfahren 359
Mängelanzeige 245 b
mangelhafte Investitionsersatz-
 anzeige 196
Mangelsanierung 245 b
Marmorverfliesung 262
Miete 5
Mietengesetz 113, 237, 247
Mietenrechner der Gemeinde Wien
 266
Mieterschutz 9, 56, 71, 112 ff, 246
 –, Anfänge 113
Mieterschutzverordnungen 113
Mietervereine 369
Mietgegenstand 17
 –, Begriff 124
 –, Brauchbarkeit 40, 242, 244, 273
 –, Enteignung 98
 –, Rückstellung 109 f
 –, Untergang 96 f
Mietrecht
 –, dogmatische Einordnung 3
Mietrecht im Todesfall 205 ff, 346
mietrechtliche Normwohnung 258
mietrechtliches Außerstreitverfahren
 365, 368 f
Mietrechtsgesetz
 –, Anwendungsbereich 122, 124 ff
 –, Teilanwendungsbereich 122, 138 ff
 –, Vollanwendungsbereich 122, 140
 –, Vollausnahmen 129 ff
 –, Zinsregime 140, 247
Mietvertragsklausel-Entscheidungen
 36, 118, 158, 165, 264

Mietzins
–, Anhebung 138, 367
–, Bestandteile 233
–, Bestimmbarkeit 17
–, Erhöhung nach §§ 18 ff MRG 162, 291 ff, 302, 367
–, Fälligkeit 235
–, höchstzulässiger 14, 17, 56, 114, 199, 246 ff, 278, 313 ff, 367
–, Kosten des ordentlichen Gebrauchs 14
–, ortsüblicher 14, 17, 254
–, Wertsicherung 19, 285 f
–, Zahlung 56 f
Mietzinsabgang 301
Mietzinsanhebung 367
– bei Eintritt und Abtretung 209, 211
– bei Machtwechsel 222 ff
– bei Niedrigstmietzinsen 138, 140, 146, 296
– bei Unternehmensveräußerung 138, 216 ff
– bei Unternehmensverpachtung 227 ff
Mietzinsbefreiung 36, 46, 60 ff, 249
Mietzinsbegrenzungssysteme 246, 248
Mietzinsbeschränkungen 5
Mietzinserhöhung nach §§ 18 ff
 MRG 162, 291 ff, 302, 367
Mietzinsminderung 36, 46, 60 ff, 165, 249
–, Ausmaß 62
–, Verzicht 60, 63
Mietzinsprüfung 245a, 254
Mietzinsreserve 162 f, 169, 289, 291 f, 301 f
Mietzinsrückstand 91, 340, 360
–, grobes Verschulden 361
–, nachträgliche Zahlung 360
Mietzinsvorauszahlung 107, 319
Minderheitseigentümer 150
minderjährige Kinder 209

mitgemietete Flächen 127
Mitmiete 16, 100
Mitmieter 16, 100, 208
mitvermietete Einrichtungsgegenstände 312
Mobilfunkvertrag 31a
monatliches Deckungserfordernis 292
Müllabfuhr 304
Multimediadienste 185
Münzautomat 307

N

Nachfrist 91, 340
Nachmieter 66 f, 189, 191, 197, 199, 319
nachträgliche Zahlung des Mietzinsrückstandes 360
Nahversorgungsbetriebe 217
Naturalwohnung 29
Naturmaß 299
Nebenabrede 156
Neuaufführung des Gebäudes 92
Neubauten 141, 252
Neuerichtung eines Gebäudes 142
neutrale Objekte 126
nicht geförderte Neubauten 141
nicht gleichwertige Verwendung der Geschäftsräumlichkeit 350
nicht regelmäßige Verwendung der Wohnung 347 ff
Nichtbenützung des Mietgegenstandes 319, 347 ff
Normwohnung 258
notwendige Aufwendungen 69
Nutzfläche 252, 298 f
nützliche Aufwendungen 69
nützliche Verbesserungen 167 ff, 216, 287

O

Obdachlosigkeit 362 f
Obhutspflicht des Mieters 50
öffentliche Abgaben 233, 306

Operating-Leasing 28
Organisationsumfang 11
Ortsgebrauch 48
ortsüblicher Mietzins 14, 17, 254

P

Pacht 5
Parabolantenne 49, 185
Parkettboden 262
Parkflächen 127
Parkhaus 23
Pauschalmietzins 18, 234
–, Aufspaltung 138, 234
PDF-Dokument 328
Perklusionsrecht 59
Personenaufzug 159, 167, 263, 300,
 307
Personengesellschaft 223
petitorischer Rechtsschutz des
 Mieters 68
pfandweise Beschreibung 58
Pflegeheim 130
Pflegeperson 356
Pflichten des Vermieters 35
Philharmonikerwohnung 134
Planmaß 299
Präklusion 37, 53, 195, 216, 226,
 285, 331c
Präklusivfrist 37, 53, 69, 281, 310,
 316, 320
Präsentationsrecht 67, 189
Preis 4
Preisschutz 114, 246
Prekarium 13
prima-facie-Beweis 153
privilegierte Eintrittsberechtigte 209,
 211
privilegierte Erhaltungsmaßnahmen
 163
privilegierte Veränderungen 185 f,
 191
Provisionszahlung 317

R

Rauchfangkehrung 304
Raummiete 6, 18, 57, 111, 117, 127
Räumung 110
Räumungsklage 77, 80, 91, 94, 331,
 360
Räumungsvergleich 324, 362
Rechnungslegung 303, 308 f
Rechtsanwaltskanzlei 33, 125
Rechtsschutz des Mieters 68
Referenzgebiet 265
relativ zwingendes Recht 9, 115
Restaurant 217
Richtwert 257
Richtwertgesetz 257
Richtwertmietzins 248, 256 ff, 278,
 280
Richtwertsystem 209, 247, 256 ff
–, Lagekomponente 265 ff
–, Vergleichskriterien 261 ff
Rohdachboden 144
Rückforderungsanspruch 320
Rücksichtnahme 54
Rückstandsbeschluss 360
Rückstellung der Bestandsache
 109 f
Rücktritt 36, 47, 324
Rückzahlung des geförderten
 Darlehens 143
Rufschädigung 341
Rügeobliegenheit des Geschäfts-
 raummieters 255, 280
Rügeobliegenheit des Mieters bei
 Unbrauchbarkeit oder Unzeit-
 gemäßheit 245 b

S

Sachbeschluss 369
Sachgefahr 28, 60, 87
Sanierung einer Unbrauchbarkeit
 oder Unzeitgemäßheit 245 b
Sanierungsmaßnahmen 291
Sanierungsvereinbarungen 287 ff
Sanitäranlagen 163, 166 f, 185, 192 f

- Sauna 263, 300, 307
Schadenersatz 46, 48, 51 ff, 99, 105,
109, 151, 177
Schädlingsbekämpfung 304
Schallschutz 167
Schallschutzfenster 185, 192
Schimmelbefall 87, 159, 166, 304
Schimmelpilz 62
Schlichtungsstelle 370
Schlichtungsstellenverfahren 365,
370
Schlüsselübergabe 110
Schneeräumung 305
Schonung des Mietrechts 180
Schriftformgebot 195, 252, 267,
286 f, 300, 328 f, 356
schriftliche Kündigung 359
schrittweise Mietzinsanhebung 221,
230
Schuldrecht 3
Schutzpflichten des Vermieters 44,
54, 68
selbständige wirtschaftliche Tätigkeit
11
Seniorenheim 130
Seniorenwohnung 209a, 211a
Seniorenwohnungsvertrag 209a,
211a
Seuche 41
Sicherheitstür 185, 192, 262
Sittenwidrigkeit 87, 165, 249, 318
Sonderrechtsnachfolge 16, 205 ff
Sonnerverbraucher 300
sonstige Leistungen des Vermieters
312
Sorgfaltspflicht des Mieters 50
soziale Dienst der Altenhilfe 209a,
211a
sozialpädagogisch betreutes Wohnen
131
Sperrfrist 352, 354
Sperrrecht 59
Standardanhebung 167, 252, 374
Stichtage 123
- Stiegenhaus 159
stillschweigende Erneuerung 78,
80 ff, 331
Stimmbindungsvertrag 223
Stockwerkslage 261
Störung der Nachtruhe 62
Störungen des Mieters im Gebrauch
der Mietsache 42, 61 f, 68
strafbare Handlung 343
Strafbestimmungen 321 f
Stromzähler 159
Stuckdecke 262
Studentenheim 130
Sturmschadenversicherung 304
sukzessive Kompetenz 370
Superädifikat 127

T

- Tapeten 49
Teilanwendungsbereich des MRG
122, 138 ff, 249, 336, 359
Teilnichtigkeit 246, 280, 316
Telefax 195
Telefonanschluss 49, 185, 192, 262
Telekabel 185, 262
Terrasse 261, 298
Time-Sharing 26
Tod des Mieters 205 ff, 346
Tod einer Vertragspartei 100 f, 205 ff
Treppen 298

U

- Übergabsauftrag 77
Übergangsrecht 117, 138, 144, 147,
221, 230, 237, 250, 373 ff
Übernahmauftrag 77
Überschuss 308
Überschwemmung 41
Übersiedlungskosten 318, 354
Überweisungsauftrag 235
Umgehungsabsicht 152 ff, 224
Umsatzsteuer 91, 233
unbefristeter Mietvertrag 8, 13, 71,
74, 252, 283

unbewegliche Sache 5, 6
Unbrauchbarkeit des Mietgegen-
standes 62, 87f, 173, 245b
Unentgeltlichkeit 14
ungeerdete Elektroleitungen 62, 242
unleidliches Verhalten 90, 342
Unratabfuhr 304
Untergang der Mietsache 96f, 323
Unterhaltpflicht 20
Unterlassung von vertragswidrigem
Gebrauch 48
Unterlassungsklage 202
Untermiete 7, 64, 70, 149f, 317
-, Beendigung 70
-, Mietzins 313ff
-, Räumungstitel 64
Untermietverbote 201ff
Untermietzins 246, 313ff, 355
Unternehmenspacht 5, 33
Unternehmensveräußerung 5, 138,
214ff, 345
Unternehmensverpachtung 227ff
Unternehmer 11
Unternehmer-Verbraucher-
Verhältnis 9, 36, 63, 69, 118, 130,
165
unternehmerisch tätige eingetragene
Personengesellschaft 223
Unternehmerstellung des Vermieters
11
unverbrauchbare Sache 4
unwirksame Befristung 330
Unwirksamkeit eines Gewähr-
leistungsverzichts 36, 69, 165
Urkategorie 237, 245a, 313

V

Veräußerung der Bestandsache 103ff
Verbesserungen 167ff
Verbesserungsaufforderung des
Vermieters bei mangelhafter
Ersatzanzeige 196
Verbesserungspflicht des Vermieters
169

verbotene Ablöse 247, 317ff, 367
verbotene Vereinbarungen 317ff
-, Rückforderung 320, 367
Verbraucher 11
verbrauchsabhängige Aufwendungen
300
Verbrauchszähler 159
verbüchertes Mietrecht 103
Verdienstentgang 180
Verdienstlichkeit 318
vereinbarter Kündigungegrund 356
Vereinigung 324
Vererblichkeit von Mietrechten
100ff
Verfahrenskostenersatz 369
Verfliesung 192
Vergleichswertmethode 254
Verhinderung des bedungenen
Gebrauchs 87
Verjährungsfrist 283, 316, 320
-, Hemmung der Verjährung 320
Verkehrssitte 40, 48, 57, 68, 175
Verkehrsunternehmen 130
Verlängerung der Räumungsfrist 363
Verlängerung eines befristeten Miet-
verhältnisses 80f, 329, 331ff
Vermächtnis 65
Vermieter bei Hauptmietvertrag 150
Vermieterpfandrecht 58
Vermietervereine 369
Vernachlässigung des Mietgegen-
standes 341
Verschaffung des bedungenen
Gebrauchs 39
Versorgungsleitungen 159, 166,
185
verspätete Kündigung 359
Verständigungspflicht des Mieters
177
Verständigungspflicht des Unter-
vermieters 151
Verteilungszeitraum 291f
Vertrag mit Schutzwirkung
zugunsten Dritter 44

Vertragsabschluss
–, konkludenter 17
Vertragsdauer 8, 13, 77
Vertragserfüllung 46
Vertragsübernahme 66
Vertragszweck 40, 48, 125, 127, 134, 175, 252
Verwahrungsvertrag 24
Verwalter 11
Verwaltung 15
Verwaltungshonorar 245
Verwaltungskosten 304
Verwaltungsstrafe 321
Vetorecht 223
Vollanwendungsbereich des MRG 122, 140, 231, 313, 317, 371
Vorbehalt der Einigung 17
vorläufige Aufkündigung 78
Vormieter 189, 191, 318
Vorsteuerabzug 233
vorzeitige Auflösung eines befristeten Mietvertrags 79, 331a, 332, 336
Vorzimmer 262
Vorzugsstimmrecht 223

W

Wandmalerei 49, 182, 192
Wandverkleidung 192
Warenlager 33
Wärmebereitungsgerät 158a, 159, 165, 264
Wärmedämmfassade 159
Wärmedämmung 262
Wärmeversorgungsanlage 118, 159, 239, 263, 300, 307, 311
Warmwasserboiler 158a, 159, 165, 192
Wartungspflicht des Mieters 176
Waschmaschine 300, 307
Waschmaschinenanschluss 262
Wasserleitung 159, 192
Wasserversorgung 36, 304
Weitergabe des Mietgegenstandes 34, 319, 344 f

Weitergaberecht 66, 156, 189, 212, 220, 226
Wertsicherung 19, 234, 245, 275 f, 285 f, 296
wesentliche Veränderungen am Mietgegenstand 181 ff
Wiederherstellung des früheren Zustands 109, 186
Wiederherstellungspflicht des Vermieters 41, 96, 173
Wiese 5
Willenseinigung 4, 17
Willensmängel 324
Winterstreuung 43
Wirtschaftspark 146
Wohnbauförderungsmittel 141
Wohnbauförderungsrecht 250, 289a
Wohnbaugenossenschaft 10
Wohngeräusche 68
Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz 141, 250
Wohnumgebung 265, 265a
Wohnung 124 f
Wohnungseigentum 21, 145, 150, 292, 301, 351
Wohnungseigentümer 150, 351 ff
Wohnungseigentumsbewerber 150
Wohnungseigentumsobjekte 145, 292, 301
Wohnungsfruchtgenuss 30
Wohnungsgebrauchsrecht 30
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 10, 21, 118, 137, 319
Wohnungsknappheit 112
Wohnungsverbesserungsdarlehen 143
Wucher 56, 139, 249

Z

zeitliche Anwendungsschichten des Mietrechts 237, 376
zeitliche Bindung 13, 328, 330
Zielschuldverhältnis 4

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Zinsanhebungsmöglichkeit 5 | Zuschläge zum Richtwert 259 |
| Zinsanpassungsklauseln 290 | Zustellung 369 |
| Zinsdämpfung 247, 254, 272 | Zwangsvorsteigerung der Bestands-
sache 108 |
| Zinsschutz 56 | Zweitwohnung 134 f |
| Zinszahlungspflicht des Mieters 56 f | zwingendes Recht 9, 63, 87, 115, 158,
200, 304, 325 |
| Zubau 144a | |
| Zufahrt zum Mietgegenstand 88 | |
| Zusammengehörigkeitsgefühl 20 | |