

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
- Abschlusswille 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 Scheinunter-
mieters 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 Widerruf-
lichkeit 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, 245a f
 Ausstattungszustand 237, 253, 261

B

Badegelegenheit 239, 243 f, 245b
 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, 331c, 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 verkehrsüblichen 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
–, Einzelschreibung 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 Verbesserungs-
 beitrag (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 144b
 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
 Fruchtnießler 150
 Fünftehtelanhebung 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
 Geldentschädigung 354
 Geldstrafe 322
 gemeinnützige Bauvereinigung 10, 21, 137, 203, 319
 gemeinsame Haushaltsführung 206 f
 gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen 118, 159, 239, 263, 300, 307, 311
 Gemeinschaftsanlagen 159, 233, 263, 300, 305, 307
 Generalmieter 150
 Generalpächter 150
 genossenschaftliche Nutzungsverträge 21, 124
 gerichtliche Kündigung 337 f, 359
 gerichtliches Strafrecht 322
 Gesamtentgelt 18
 Gesamtmietverhältnis 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, 165a, 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
 Investitionersatz 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 163 f
 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
 Kautions 138, 156, 297a ff, 319
 Keller 159
 Kellerabteil 262
 Kellerräume 261, 298
 Klauselentscheidungen s Mietvertragsklausel-Entscheidungen
 Kleingartengesetz 118
 Klimaanlage 185
 Kondiktion 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 338 f
 –, gerichtliche 337 f, 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 Mietgegenstandes 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 245b
 mangelhafte Investitionersatz-anzeige 196
 Mangelsanierung 245b
 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
 –, Vollaussnahmen 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
 Multimedadienste 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
 Neuerrichtung eines Gebäudes 142
 neutrale Objekte 126
 nicht geförderte Neubauten 141
 nicht gleichwertige Verwendung der Geschäftsräumlichkeit 350
 nicht regelmäßige Verwendung der Wohnung 347 ff
 Nichtbenutzung 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 Geschäftsraummieters 255, 280
 Rügeobliegenheit des Mieters bei Unbrauchbarkeit oder Unzeitgemäßheit 245b

S

Sachbeschluss 369
 Sachgefahr 28, 60, 87
 Sanierung einer Unbrauchbarkeit oder Unzeitgemäßheit 245b
 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
 Schädlingbekämpfung 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
 Sonderverbraucher 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
 Übernahmeauftrag 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 Mietgegenstandes 62, 87 f, 173, 245b
 Unentgeltlichkeit 14
 ungeerdete Elektroleitungen 62, 242
 unleidliches Verhalten 90, 342
 Unratabfuhr 304
 Untergang der Mietsache 96 f, 323
 Unterhaltungspflicht 20
 Unterlassung von vertragswidrigem Gebrauch 48
 Unterlassungsklage 202
 Untermiete 7, 64, 70, 149 f, 317
 –, Beendigung 70
 –, Mietzins 313 ff
 –, Räumungstitel 64
 Untermietverbote 201 ff
 Untermietzins 246, 313 ff, 355
 Unternehmenspacht 5, 33
 Unternehmensveräußerung 5, 138, 214 ff, 345
 Unternehmensverpachtung 227 ff
 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 Gewährleistungsverzichts 36, 69, 165
 Urkategorie 237, 245a, 313

V

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

verbotene Ablöse 247, 317 ff, 367
 verbotene Vereinbarungen 317 ff
 –, Rückforderung 320, 367
 Verbraucher 11
 verbrauchsabhängige Aufwendungen 300
 Verbrauchszähler 159
 verbüchertes Mietrecht 103
 Verdienstentgang 180
 Verdienstlichkeit 318
 vereinbarter Kündigungsgrund 356
 Vereinigung 324
 Vererblichkeit von Mietrechten 100 ff
 Verfahrenskostenersatz 369
 Verfließung 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 Mietverhältnisses 80 f, 329, 331 ff
 Vermächtnis 65
 Vermieter bei Hauptmietvertrag 150
 Vermieterpfandrecht 58
 Vermietervereine 369
 Vernachlässigung des Mietgegenstandes 341
 Verschaffung des bedungenen Gebrauchs 39
 Versorgungsleitungen 159, 166, 185
 verspätete Kündigung 359
 Verständigungspflicht des Mieters 177
 Verständigungspflicht des Untervermieters 151
 Verteilungszeitraum 291 f
 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	Zwangsversteigerung der Bestand- 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	