

Stichwortverzeichnis

Die fett gedruckten Zahlen sind die Randzahlen (Rz) dieses Buches. Soweit im folgenden Verzeichnis der bloße Zusatz „MRG“ aufscheint, wird damit auf Mietobjekte im Vollenanwendungsbe-
reich des MRG (vgl Rz 2, 27 f) Bezug genommen; die alleinige Beifügung „ABGB“ hingegen stellt
auf Voll- und Teilausnahmeobjekte (vgl Rz 2, 5 ff bzw 2, 19 ff) ab.

A

Abbruch Vertragsverhandlungen 34

Abgaben

–, Lasten gem § 1099 ABGB 156 f

–, öffentliche 149

ABGB Mietzins 133

Abgrenzung

–, Betriebskosten/Erhaltungsaufwand 140, 144,
145, 150

–, Entgelt/Anerkennungszins 18 a ff

–, Miete/Leihe 18 ff

–, Miete/Pacht 17

–, Schaden allgemeiner Teil/Objektinneres 167

Abnützung

–, Gebrauchsgegenstände mitvermietete 166

–, gewöhnliche bei Rückstellung 161

–, Inventar Erneuerung bei Investitionersatz
MRG 196

–, übergebührrliche 164 f

Abschreibung

–, jährliche bei Investitionersatz MRG 203

–, Sätze bei Investitionersatz MRG 202

Abtrennung

–, unwirtschaftliche bei Wegnahmerecht 187

–, Vorhang bei Geschäftsraumteilen 9

Abtretung der Mietrechte

–, Geltendmachung Investitionersatz MRG
194

–, Weitergabe/Rechtsnachfolge MRG 264

Abwasch Neuanschaffung bei Investitionersatz
MRG 199

Abwasserabfluss Reparatur bei Investitionser-
satz MRG 196

Abziehen von Rauchfängen bei Kehrkosten
144

Abzug „neu für alt“ 164

AGB 351, 434 ff, 471 ff

Akonto siehe Teilbeträge

Allgemeine Geschäftsbedingungen siehe AGB

Allgemeiner Teil Schaden Abgrenzung 167

Altmietverhältnisse Abrechnungsmodus bei
Betriebskosten 152

Amortisationsquote bei Entgelt gem § 25
MRG 120 f

analoge Anwendung MRG bei Superädifika-
ten 7 ff

Anbau

–, angemessener Mietzins 83

–, Dachbodenausbauten 24

–, selbständiges „Gebäude“ 21

Änderung

–, bauliche durch Mieter 184 ff

–, bauliche durch Mieter bei WE 192, 192 a

–, Beleuchtungsanlage 145

–, Branche/Vertragszweck 243

–, Einflussnahme bei Gesellschaften 264

–, Hausordnung nachträglich 319

–, Kündigungsfrist 52, 55 f

–, Kündigungsrecht 52, 55 f

–, Steuerpflicht 337 c

Änderungen im Mietgegenstand siehe Investi-
tionen, Veränderungen

Anerkennungszins 18 a

Anführung

–, Ausnahmetatbestände 44

–, Gesamtbetrag bei Investitionersatz MRG
208

Annahmeverzug bei Zurückstellung 161 b

Anschlussgebühren Strom/Kanal 140

Anspruchsgegner

–, Barkautions Rückerstattung 291 d

–, Kautionsparbuch Herausgabe 297 a ff

–, notwendige Aufwendungen Ersatz 222

–, nützliche Aufwendungen Ersatz 227 f

Anspruchsgrundlagen

–, Investitionersatz 188 ff, 234

–, Konkurrenz bei Investitionersatz 193

Anspruchshöhe Berechnung Investitions-
kostenersatz 204 f, 223, 227, 236

Antennenmast 7

Anzeige

- , frühere bei Investitionersatz MRG 207
- , Investitionersatz MRG 206 ff
- , Telefax 208

Anzeigepflicht

- , Verletzung durch Mieter 215
- , –, Investitionersatz MRG 215
- , –, notwendige Aufwendungen Ersatz 222
- , –, nützliche Aufwendungen Ersatz 228
- , wesentliche/unwesentliche Veränderungen 210

Arbeitsleistungen

- , befugte Gewerbsleute 204
- , eigene bei Investitionersatz 204, 223, 227

Architektenhonorar bei Investitionskostenersatz 204

Arten Kautio 289 f

Aufhebung siehe Auflösung

Aufkündigung siehe Kündigung

Auflagen behördliche bei Geschäftsraummietten 171, 174, 179, 182

Auflösung

- , besondere Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 255 f, 283
- , einvernehmliche 52 a
- , einvernehmliche für Investitionersatz MRG 206
- , Rechtsnachfolge besondere 283
- , sonstige für Investitionersatz MRG 206
- , Unterschied zur Kündigung 59 c, 70
- , vertragliche Ausweitung/Verschärfung 59 c, 70
- , vertragswidriger Gebrauch 243
- , vorzeitige 59 c, 70
- , Wohnungsmieten besondere gem § 1116 a ABGB 249, 283

Aufnahme Dritter bei Mitmiete 245

Aufrechnungsverzicht 309 ff

- , Beschränkungen KSchG 369 ff
- , Dauer der Wirksamkeit 311
- , Einschränkungen 310

Aufstockung bauliche 24 a, 24 c

- , angemessener Mietzins 83
- , Dachbodenausbauten 24

Aufteilung Betriebskosten MRG 151 a ff

Aufteilungsschlüssel siehe Verteilungsschlüssel

Aufwand gem § 22 MRG 147, 334 f

Aufwandersatz siehe Investitionersatz

Aufzug Gemeinschaftsanlage 150

Ausbesserungen kleine 178

Ausbrennen von Rauchfängen 144

außerbücherlicher Erwerber 253

Auslegungsregel gem § 915 ABGB 160

Ausmalen

- , Ersatzfähigkeit bei Investitionen MRG 196, 199
- , Höhe Investitionersatzanspruch 204, 223, 227, 236
- , Neuausmalen bei Rückstellung 163, 430 ff
- , vertragliche Gestaltung 174 f, 182 f, 343, 356, 430 ff
- , Zulässigkeit Überwälzung Mieter 412

Ausmalungskosten siehe Ausmalen

Ausstattungskategorie 84 ff

Austausch

- , Fenster Ersatzfähigkeit bei Investitionen MRG 199
- , Gebrauchsgegenstände mitvermietete 166
- , Glühbirnen 145
- , Schalter 145
- , Schloss Eingangstüre 184 a
- , Sicherungen 145

B

Badezimmer Ersatzfähigkeit bei Investitionen MRG

- , Errichtung 196
- , Verfliesung 196, 199

Bankgarantie 164 c

Bankspesen 138

Barkautio 290 ff

Bastelraum hobbymäßiger Zweck 11

Baumentfernung 150

Baumkataster 150

Baumkontrolle 150

Bauschutt Entfernung bei Betriebskosten MRG 144

Beendigung des Mietverhältnisses

- , entschädigungsloser Übergang bei Investitionen 185, 187, 228
- , frühestmögliche bei gesetzlichem Kündigungsrecht 50
- , objektiver Nutzen bei Investitionersatz MRG 200 ff
- , Restwertersatz bei ungerügter Übernahme 221
- , Schäden bei Rückstellung 164 ff, 172, 180
- , vertragliche Regelung bei Investitionersatz ABGB 235 f
- , Voraussetzung für Investitionersatz MRG 194
- , Wegnahmerecht des Mieters 166, 187, 228
- , Wiederherstellung des früheren Zustandes 185, 212

- , Zeitwertersatz bei nützlichen Aufwendungen 227
- , Zustand des Bestandobjektes 161 ff
- Befristung**
 - , Abschlag bei Mietzins/Untermietzins MRG 82, 101, 106, 117
 - , bestimmter Endtermin 49
 - , Erneuerung
 - , –, auf unbestimmte Zeit gem § 29 Abs 3 MRG 50
 - , –, gesetzliche 50
 - , Feststellungsbegehren 47
 - , Formulierungsbeispiele 62 ff, 72 ff
 - , Geschäftsraumieten 49
 - , gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters 51 ff
 - , getrennte Urkunde 49 a
 - , künftige Ereignisse 66
 - , maßgebender Zeitpunkt für Wirksamkeit 49
 - , Mindestdauer bei Wohnungsmieten 49
 - , nachträgliche bei unbefristetem Mietverhältnis 52 b
 - , Option 49 b
 - , Schriftlichkeit 49, 49 a
 - , stillschweigende Erneuerung gem § 1115 ABGB 67
 - , stillschweigende Verlängerung gem § 569 ZPO 50
 - , Tod des Mieters 66, 257
 - , Tod des Vermieters 257
 - , undurchsetzbare 47, 53 f, 54 a
 - , Untermietverhältnisse 61, 71
 - , Vereinbarung von Kündigungsgründen 58 f
 - , Verlängerungsoptionen 49
 - , wechselseitiger Kündigungsverzicht 53, 66
- Begehrbarkeit bei Nutzfläche 151 i**
- behördliche Auflagen 171, 174, 179, 182**
- Beispiele**
 - , Abgrenzung Anerkennungsziens/Entgelt 18 b f
 - , Abgrenzung Miete/Leihe 18 b
 - , Berechnung Lagezuschlag 93
 - , Berechnung Richtwert 95
 - , Berechnung Untermietzins 116 b
 - , einvernehmliche Auflösung 52 a
 - , Fälligkeit/Verzug bei Mietzins 79 h
 - , stillschweigende Erneuerung gem § 29 Abs 3 MRG 50
 - , stillschweigende Erneuerung gem § 1115 ABGB 67
 - , Tabelle Teilausnahmeobjekte 24 c
 - , Vertragsübernahme bei Mieterwechsel 105 a
 - , Wertsicherungsvorschreibung 112 ff, 115
- Belassungsabsicht** fehlende bei Superädifikat 7
- Benützungsentgelt 137 a, 163 a f**
 - , Höhe 163 a
 - , Räumungsaufschub 163 a
 - , Rücküberweisung 163 b
 - , Schadenersatzanspruch 163 a
- Benützungsregelung** Unterscheidung Haupt-/Untermiete 30
- Bereicherung** Investitionersatz 190
- Bereitstellung Kautio 287 ff**
- Besitzstörung 184 a**
- Bestandgeber**
 - , Einzelrechtsnachfolge 253 ff
 - , Erhaltungspflichten 167 f, 176 ff
 - , Gerichtskosten 147
 - , Kündigungsrecht 56, 58
 - , Lasten gem § 1099 ABGB 156 f
 - , mehrere Haftung bei Investitionersatz 222, 228
 - , Mehrheit bei Mietzins 79 q
 - , Mietvertragserrichtungskosten Auftragserteilung 324
 - , Passivlegitimation bei Investitionersatz 222, 227 f
 - , Selbstberechnung bei Finanzamtsgebühren 328
 - , Tilgungsordnung gem § 1416 ABGB 79 s
 - , Unternehmereigenschaft 310
 - , Verbot von Investitionen 225
 - , Verweigerung Zustimmung zu Veränderungen 209 ff, 214 f
 - , Zustimmung zur Weitergabe 246, 263
- Bestandgeberwechsel** Anrechnung Präklusion 152 e
- Bestandgegenstand** siehe Bestandobjekt
- Bestandnehmer**
 - , eigenmächtige Änderung Vertragszweck/Branche 243
 - , Erhaltungspflichten 169 ff, 177 ff
 - , Finanzamtsgebühren Überwälzung 333
 - , mehrere bei einheitlichem Mietobjekt 105
 - , Mehrheit bei Mietzins 79 r
 - , Mietvertragserrichtungskosten Überwälzung 334
 - , Nachmieter bei Investitionersatz MRG 216 f
 - , Präsentationsrecht 247
 - , Tod 249 ff, 264
 - , Veränderungen im Mietgegenstand 162, 192
 - , Verzicht auf Mitnutzung Gemeinschaftsanlage 150

- , Verzicht vertraglicher Erhaltung **168, 176 f, 179**
- , Verzicht vertraglicher Investitionen **213, 218, 224 f, 227, 234**
- , Wartungspflichten **169**
- Bestandobjekt**
- , Einteilung in Gruppen **2**
- , Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG **2, 27 f**
- , Teilausnahmeobjekte **2, 19 ff**
- , Vollausnahmeobjekte **2, 5 ff**
- Bestandverhältnis** siehe Mietverhältnis
- Bestandzinsminderung 392 ff**
- , Anzeige **393**
- , Ausmaß **392 a**
- , Ausschluss **393**
- , Baulärm **392 a**
- , Erhaltungspflichten **170**
- , Konkurrenzschutz **313 f**
- , Verhältnis zu Kompensationsverbot **311**
- , Verzicht **392**
- Besuch Dritter bei Mitmiete 245**
- Betrag**
- , Anführung Gesamtbetrag **208**
- , tatsächlich aufgewendeter bei Investitionssatz MRG **204 f**
- Betriebskosten 137 ff**
- Betriebskosten ABGB 155 ff**
- , Fehlen Betriebskostenvereinbarung **156**
- , Formulierungsbeispiele **159, 355**
- , Lastentragung gem § 1099 ABGB durch Vermieter **156 f**
- , Stromverbrauchskosten **157**
- , Umsatzsteuer **157**
- , Untermietverhältnisse **158**
- , vertragliche Gestaltung **157**
- , WE Überwälzung Nutzungskosten **155**
- Betriebskosten MRG 138 ff**
- , Abgasrückstände Untersuchungsaufwand **144**
- , Abgrenzung zu Erhaltung bei Kanalräumung **144**
- , Abziehen von Rauchfängen **144**
- , Akonto-Erhöhung **152**
- , Aufteilung **151 a ff**
- , –, abweichender Aufteilungsschlüssel **151 c**
- , –, gesetzlicher Aufteilungsschlüssel **151 a**
- , –, übermäßige Verursachung **151 c**
- , –, Veränderung Nutzfläche **151 b**
- , Aufteilungsschlüssel siehe Verteilungsschlüssel
- , Ausbrennen von Rauchfängen **144**
- , Bauschutt Entfernung **144**
- , Beleuchtungsanlage Neueinführungen und Änderungen **145**
- , Beleuchtungskosten **145**
- , Beleuchtungskosten Unterschied zu Erhaltung **145**
- , Beschädigung mutwillige **140**
- , Brandmeldeanlage Versicherung/Wartung **146**
- , Brandschadenversicherung **146**
- , Dichtheitsprüfung **142**
- , Einzelschreibung **151, 152 k ff**
- , –, Nachweis Höhe **152 m**
- , –, Präklusion **152 l**
- , –, Voraussetzungen **152 k**
- , –, Vorlage Rechnungsbelege **152 n**
- , Entrümpelungskosten **144**
- , Finanzamtsgebühren Berechnungsgrundlage **330 f**
- , Formulierungsbeispiele **154, 342**
- , Gehsteigabgabe **149**
- , Gemeinschaftsanlagen **150**
- , Generalreparatur bei Unratsabfuhrkosten **144**
- , Gerichtskosten des Vermieters **147**
- , Glühbirnen Austausch **145**
- , Grundsteuer **149**
- , Haftpflichtversicherung **146**
- , Hausbetreuungskosten **148**
- , Hausbrunnen **142**
- , Kaltwasserkosten **151**
- , Kaminausschleifen **144**
- , Kaminschäden **144**
- , Kanalanlage **144**
- , Kanalräumung **144**
- , Kanalverstopfungen **144**
- , Kehrordnung regelmäßige **144**
- , Korrosionsschadenversicherung **146**
- , Kurzschlüsse **145**
- , Leitungswasserschadenversicherung **146**
- , Messvorrichtungen Eichung/Wartung/Ableitung **143**
- , Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung Installation **143**
- , Mietvertragsserrichtungskosten **147**
- , Müllgebühren **144**
- , Notarkosten **147**
- , Nutzfläche **151 d ff**
- , –, allgemeine Teile **151 i**
- , –, Aufzug **151 h**
- , –, Außenbereich **151 d**
- , –, Außerstreitverfahren **151 k**
- , –, Balkone **151 g**
- , –, Baupläne **151 j**

- , –, Bodenfläche 151 d
- , –, Dachbodenräume 151 f
- , –, Galerien 151 i
- , –, Heizungsanlage 151 h
- , –, Kellerräume 151 f
- , –, Loggia 151 g
- , –, Mansardenwohnung 151 e
- , –, Naturmaß 151 j
- , –, Nischen 151 d
- , –, Podeste 151 h
- , –, Raumhöhe 151 e
- , –, Sammelgarage 151 f
- , –, Terrassen 151 g
- , –, Treppen 151 h
- , –, Veränderungen 151 d
- , –, Verfließung 151 d
- , –, Vermessung Kosten 151 k
- , –, öffentliche Abgaben 149
- , –, öffentliche Wasserleitung 142
- , –, ortsüblicher Rahmen 139
- , –, Pauschalverrechnung 152 a ff
- , –, Abrechnungsbestandteile 152 g
- , –, Abrechnungssaldo 152 d
- , –, Belegeinsicht 152 h
- , –, Fälligkeit Betriebskostenpositionen 152 g
- , –, Grundlagen 152 c
- , –, Kopien 152 i
- , –, Pauschalraten 152 a ff
- , –, Präklusion 152 e
- , –, Rechnungslegung 152 f ff
- , –, Vermieterwechsel 152 j
- , –, Positionen 141 ff
- , –, Rattenbekämpfung 144
- , –, Rauchfangkehrung 144
- , –, Rauchfangkehrung Unterschied zu Erhaltung 144
- , –, Rechtsanwaltskosten 147
- , –, Rohrbruch 142
- , –, Schädlinge Definition 144
- , –, Schädlingsbekämpfung 144
- , –, Schalter Austausch 145
- , –, Sicherungen Austausch 145
- , –, Stromkosten 140 a
- , –, Taubenabwehranlage 144
- , –, Taubenkot Entfernung 144
- , –, taxative Aufzählung 137, 141
- , –, Teilbeträge Erhöhung Pauschalraten 152
- , –, Überwälzung anteilige öffentliche Abgaben 149
- , –, Unratabfuhr 144
- , –, Untermietverhältnisse 153
- , –, Unterschied zu Erhaltung 139
- , –, Unterversicherung Ausschluss Einwand 146
- , –, verbrauchsabhängige Aufwendungen 143
- , –, verbrauchsabhängige Aufwendungen schriftliche Vereinbarung 143
- , –, Vereinbarungen abweichende 138
- , –, Vermessungskosten 147
- , –, Versicherung angemessene 146
- , –, Versicherungen sonstige 146
- , –, Versicherungsgesellschaft Eigentümerin 146
- , –, Versicherungskosten 146
- , –, Versicherungskosten Mehrheitsbeschluss 146
- , –, Versicherungskosten Neubauwert 146
- , –, Verteilungsschlüssel 151
- , –, Verteilungsschlüssel abweichender 151
- , –, Verursachung 139
- , –, Verwaltungskosten 147
- , –, Verwaltungskosten Sätze 147
- , –, Verschreibung 152 ff
- , –, Wassermehrverbrauch 142
- , –, Wasserpumpe 142
- , –, Wasserversorgung 142
- , –, Wiederherstellungsaufwand bei Versicherungskosten 146
- , –, Wiener Gebrauchsabgabe 149
- , –, Wohnungseigentum abweichender Verteilungsschlüssel 151
- Beweislast** nützliche Aufwendungen 227
- Bewirtschaftungskosten** siehe Betriebskosten
- Bischof** Zustimmung zu Bestandvertrag 38
- Bittleihe** 18 f
- Blumenschmuck Besitzstörung** 184 a
- Bodenfliesen** Verlegung bei Investitionsersatz MRG 198
- Boiler**
 - , Erhaltung ABGB 178
 - , Erhaltung MRG 170, 170 a
 - , Investitionsersatz 196 a
- Branche**
 - , eigenmächtige Änderung durch Mieter 243
 - , vertragliche Einschränkung 243
- Brauchbarkeit**
 - , Bestandsobjekt ABGB 176 ff
 - , Kategorie-D-Wohnung 102
 - , Rechtsvermutung bei Übergabe an Mieter 165
 - , Zustand bei Übergabe MRG 168
- D**
- Dachboden unausgebauter Kat-D-Zins** 102
- Dachbodenausbau**
 - , angemessener Mietzins 83

–, nachträglicher bei Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern 15

Dachbodenausbauten

–, Anbau 24

–, Aufstockung 24

–, Baubewilligung 24

–, Neuerrichtung 24

Denkmalschutz bei angemessenem Mietzins 83

Detailinformation Bestandobjekt für Vertragsgestaltung 1, 41 f

Dichtheitsprüfung Betriebskosten 142

Dienstnehmerentgelt bei Hausbetreuungskosten 148

Dienstwohnung 13

Differenzierung regelmäßiges/unregelmäßiges Pfand 290 ff

Dokumentationspflicht Elektrotechnikverordnung 104 a

Doppelwohnhaus 21

Dritter

–, Aufnahme bei Mitmiete 245

–, Besuch bei Mitmiete 245

–, Präsentationsrecht des Mieters 247

–, Räumungsanspruch des Mitmieters 245

–, Vertrag zugunsten bei Rechtsnachfolge 253, 256

Durchlauferhitzer

–, Erhaltung ABGB 178

–, Erhaltung MRG 170

E

EAVG siehe Energieausweis

Eigentumsübergang

–, derivativer bei Einzelrechtsnachfolge 253

–, materiell unrichtige Grundbucheintragung 253

Ein- und Zwei-Objekte-Häuser 14 ff

–, bauliche Gegebenheiten 15

–, Begriff „Gebäude“ 16

–, Dachboden Besucherzimmer 15

–, Dienstbotenzimmer 15

–, Garderobenräume 15

–, Geschäftseinheit 15

–, Mietvertragsverlängerungen 14

–, nachträglicher Dachbodenausbau 15

–, Nebenräumlichkeiten 15

–, Novation 14

–, Verlängerung 14

Einkaufszentrum 17 a

–, Unternehmensverpachtung 18

–, Wirtschaftspark 26

Einlagezahl „Gebäude“ MRG 16, 21

Einschränkung

–, gesonderte vertragliche Vereinbarung Investitionersatz 241

–, Gestaltungsfreiheit Kaution 290 a, 306 ff

–, Gestaltungsfreiheit Kompensationsverbot 310

–, Mietvertragserrichtungskosten Überwälzung 334

–, Untermietverbote gem § 11 MRG 261 f

–, Vertragsfreiheit notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB 220

–, Vertragszweck auf bestimmte Branchen 243, 260

Einschreibebrief Kündigung 59 b

Einstweiliger Mietzins 43 a, 45 f

Eintritt

–, außerbücherlicher Erwerber 253

–, Einzelrechtsnachfolge 253 ff

–, Geltendmachung Investitionersatz MRG 194

–, Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB 249 ff

–, Sonderrechtsnachfolge gem § 14 MRG 250 f

einvernehmliche Auflösung 52 a

Einzelrechtsnachfolge 252 ff

–, abweichende vertragliche Regelung bei § 1120 ABGB 255 f

–, außerbücherlicher Erwerber 253

–, besondere Kündigungsmöglichkeit gem § 1120 ABGB 255

–, Bestandgeberseite 253 ff

–, –, gem § 2 Abs 1, 3. Satz MRG 253 f

–, –, gem § 1120 ABGB 253, 255 f

–, Bestandnehmerseite

–, –, ABGB 280

–, –, MRG 264 f

–, derivativer Eigentumsübergang 253

–, Enteignung 253

–, Ersteher Zwangsversteigerungsverfahren 253

–, Fruchtgenuss 253

–, „gespaltenes Schuldverhältnis“ 252

–, Grundbucheintragung materiell unrichtige 253

–, Kündigungsschutz 254 f

–, Kündigungsverzicht Bindung 255

–, Legat 253

–, Nebenabreden 254

–, Schenkung auf den Todesfall 253

–, Teilausnahmeobjekte 254

–, Untermietverhältnisse 254

–, Verhältnis § 1120 ABGB/§ 2 MRG 253 ff

- , volle Vertragsübernahme 252 f
- , Zeitpunkt Eintritt bei Liegenschaften 253
- Einzelvorschreibung bei Betriebskosten** 152 k ff
- Elektroinstallationen** gefährliche 104, 104 a
- Elektroleitungen**
 - , Erneuerung Investitionersatz MRG 196
 - , gefährliche 104 a
- Elektrotechnikverordnung** 104 a
- E-Mail Kündigung** 59 b
- Endausmalverpflichtung** 412
- Endtermin** siehe Befristung
- Energieausweis** 337 e ff
 - , abweichende Vereinbarungen 337 l
 - , alte Ausweise 337 g, 337 n
 - , Aushändigung vor/nach Vertragsabschluss 337 h, 337 i
 - , Ausnahmen 337 f
 - , Bekanntgabepflicht 337 g
 - , Einfamilienhaus 337 j
 - , Formulierungsvorschlag 337 o
 - , Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) 337 g, 337 o
 - , Haftung Richtigkeit 337 m
 - , Heizungswärmebedarf HWB 337 g, 337 o
 - , Immobilienmakler 337 g, 337 m, 337 o
 - , Kosten 337 k
 - , Nutzungsobjekt 337 j
 - , Schadenersatz 337 m
 - , Strafbestimmungen 337 m
 - , Übergangsbestimmungen 337 n
 - , Vertragsgestaltung 337 o
 - , Verwaltungsübertretung 337 m
 - , Wohnungseigentum 337 k
- Enteignung** Eigentumsübergang Einzelrechtsnachfolge 253
- Entfernung**
 - , Bauschutt 144
 - , Fahrnisse bei Zurückstellung 161 b
 - , Zwischenwand Vermietung WE-Einheit 192
- Entgelt mitvermietete Einrichtungsgegenstände** 117, 119 ff
 - , Amortisationsquote 120
 - , angemessener Gewinn 120
 - , Berechnung 120
 - , Rechenbeispiel 121
 - , Umsatzsteuer 120
 - , Untermietverhältnisse 117
- Entrümpelungskosten** 144
- entschädigungsloser Übergang**
 - , Vereinbarung bei Investitionen 185, 187, 228
 - , Wegnahmerecht 187
- Erhaltung** 160 ff siehe auch Erhaltungspflichten
 - , gesetzlich ungeregelter Bereich MRG 170, 225
 - , Hausbrunnen 142
 - , nichtöffentliche Wasserleitung 142
 - , Unterschied zu Betriebskosten 139
- Erhaltungsbereich gesetzlich ungeregelter** 170, 175, 178, 225
- Erhaltungsklausel generelle Überwälzung** 403, 411
- Erhaltungspflichten**
 - , ABGB 176 ff
 - , Abgrenzung mitvermietete Gebrauchsgegenstände 166
 - , abweichende Vereinbarung ABGB 176 f
 - , allgemeine Teile 167, 176
 - , Auflagen behördliche 171, 179
 - , Ausbesserungen kleine Verkehrssitte 178
 - , erhebliche Gesundheitsgefährdung 169 b
 - , ernster Schaden des Hauses 169 a
 - , Formulierungsbeispiele ABGB 182 f
 - , Formulierungsbeispiele MRG 174 f
 - , gem § 1096 ABGB 176
 - generelle Überwälzung auf Mieter 411
 - , Heiztherme 170 a, 196 a
 - , Leitungsteile 170, 178
 - , Mieter ABGB 176 ff
 - , Mieter MRG 169
 - , MRG 167 ff
 - , –, Altverträge 168 a
 - , –, Klauselentscheidungen 169, 407 ff
 - , –, nachträglicher Verzicht 168 a
 - , –, Veränderungen durch Mieter 169, 184 b ff
 - , –, Vorausverzicht 168 a
 - , –, Vor-/Nacharbeiten 167
 - , –, Zulässigkeit Überwälzung 168 a, 169
 - , Rückstellung 161 ff, 164 ff, 172, 180
 - , Rügepflicht Mieter bei Wohnungsmängel 85, 104, 170 b
 - , Übergabe brauchbarer Zustand ABGB 176
 - , Übergabe brauchbarer Zustand MRG 168
 - , Umfang 167, 176
 - , Untermietverhältnisse ABGB 181
 - , Untermietverhältnisse MRG 173
 - , Verbrauchergeräte 170, 178
 - , Verhältnis zu notwendigen Aufwendungen 220
 - , Verhältnis § 3 MRG/§ 8 MRG 169
 - , Verhältnis § 1096 ABGB/§ 3 MRG 167

–, Vermieter ABGB 176 ff
 –, Vermieter MRG 167 f
 –, vertragliche Gestaltung ABGB 177, 179
 –, Verzicht MRG 168
 –, Wärmeversorgungsanlagen 170, 178
 –, Warmwasserboiler 170 a, 196 a
 –, Wartungspflicht des Mieters 169
 –, Zinsminderung 170
erhebliche Gesundheitsgefährdung bei Schäden MRG 169 b
 –, Abwendbarkeit durch zumutbare Maßnahmen 169 b
 –, Erheblichkeitsschwelle 169 b
 –, Übergangsregelung 169 b
 –, Zumutbarkeit 169 b
Erhöhung Teilbeträge bei Betriebskosten 152
Ermittlung Richtwerthöhe 92
 –, Abstriche 92
 –, Aufzugsanlage 92
 –, Beispiel 95
 –, Gesamtbetrachtung 92
 –, Lagezuschlag 93
 –, Zuschläge 92
Erneuerung gesetzliche 48, 50, 50 a
 –, Einmaligkeitsprinzip 50
 –, Einrechnung 50
 –, Fallbeispiele 50
 –, Kündigungsrecht 50
 –, Verhältnis zu § 569 ZPO 50
 –, vertragliche Verlängerung 50
ernster Schaden des Hauses
 –, Definition 169 a
 –, Investitionersatz MRG 198
 –, Übergabe Mietobjekt 168
Ersatzanspruch bei Rückstellung des Mietobjektes 164
Ersatzanspruch Höhe
 –, Investitionen MRG 204 f
 –, notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB 223
 –, nützliche Aufwendungen gem § 1097 ABGB 227
Ersatzpflanzung 150
Ersther Zwangsversteigerungsverfahren
 –, Eintritt bei Einzelrechtsnachfolge 253
 –, Rückerstattung Barkaution 291 d
Erwerber außerbüchlicher bei Einzelrechtsnachfolge 253
ETV siehe Elektrotechnikverordnung
EuGH missbräuchliche Klauseln siehe Klauselrichtlinie

Europäisches Übereinkommen über die Berechnung von Fristen 49, 50 a
Eventualmaxime
 –, bei verspäteter Kündigung 59 c
 –, Kündigungsverfahren 59 b

F

FAGG 4701 ff
Fahrnisse Entfernung bei Zurückstellung 161 b
Fälligkeit
 –, Ersatz notwendiger Aufwendungen 220, 222 f
 –, Ersatz nützlicher Aufwendungen 227
 –, Investitionersatz MRG 216
 –, Kautionsrückforderung 305 a, 305 b
 –, –, Bankgarantie 301 b, 301 f
 –, –, Barkaution 291 ff, 292
 –, –, Sparbuch 297, 297 c
 –, vertragliche Regelung bei Kaution 306 b
Familienrechtliche Wohnverhältnisse 18 d
Fax
 –, Aufwandersatz nach § 10 Abs 4 MRG 208 a
 –, Frist nach § 1111 ABGB 164 c
 –, Schriftlichkeit bei Kündigung 49 a
 –, Verbesserungsaufforderung Vermieter nach § 10 Abs 4 a MRG 208 d
Fehlbetrag Jahresabrechnung 152 e
Fehlen
 –, Baubewilligung bei Teilausnahmen 22
 –, Betriebskostenvereinbarung 156
 –, Eintrittsberechtigte bei Sonderrechtsnachfolge 250
 –, grundverkehrsbehördliche Genehmigung 37, 317
 –, Hausordnung Überbindung 319
 –, Inventarstücke 164
 –, Kautionsverzinsung Regelung 290 b
 –, Tierhaltung Regelung 320
 –, Weitergabe Regelung 246, 278
Fehlerstrom-Schutzschalter 104 a
Fensteraustausch bei Investitionersatz MRG 199
Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz 4701 ff
Finanzamtsgebühren 328 ff
 –, Bemessungsgrundlage 329 ff
 –, –, Kündigung vereinbarte 329 a ff
 –, –, Präsentations-/Weitergaberechte 329 a, 329 c
 –, –, Tabelle 329 b
 –, –, Verlängerungsoption 329 a ff
 –, Berechnungsgrundlage Betriebs-/Heizkosten 330 f

- , Formulierungsbeispiele 329 c, 337
- , Gebührenfreiheit 332
- , Gestaltungsfreiheit vertragliche 329 c, 333
- , Haftung 328, 333
- , Höhe der Gebühren 329
- , Selbstberechnung durch Vermieter 328
- , Überwälzung auf Mieter 333
- , vertragliche Gestaltung 329 a ff
- , –, Kündigungsmöglichkeit Einfluss auf Bemessungsgrundlage 329 a ff
- , –, Tabelle Kündigung Bemessungsgrundlage 229 b
- , Voraussetzung Gebührenpflicht 328
- Finanzierungskosten**
- , Ersatz notwendige Aufwendungen 223
- , Investitionersatz MRG 204
- Fläche**
- , alleinige Vermietung 6 f
- , Autoverkaufplatz samt Holzhütte 6
- , mitgemietete 8
- Fliesen Ersatzfähigkeit bei Investitionen MRG**
- , Erneuerung aufgrund Abnutzung 196
- , erstmalige Anschaffung 196
- , Küche/Bad Neuanschaffung 199
- Förderungen öffentliche**
- , Abschreibungssätze 202
- , Berücksichtigung Höhe Ersatzanspruch MRG 205
- , Gleichwertigkeit von Verbesserungen bei Investitionersatz MRG 199 f
- , Inanspruchnahme bei Errichtung 23
- Förderungsrechtliche Spezialbestimmungen**
- , Anwendung MRG 5, 27 f
- , Betriebskosten 27
- , Fragenschema 40 f
- , Mietzinsbildung vor/nach Rückzahlung 27
- , Transformationsklausel 5
- , Überprüfung bei Verfassung Mietvertrag 28
- Formalvoraussetzungen Investitionersatz MRG 206 ff**
- Formblätter siehe Vertragsformblätter**
- Formularmietverträge siehe Vertragsformblätter**
- Formulierungsbeispiele siehe auch Vertragsmuster**
- , Ausmalklausel sachliche Rechtfertigung 446
- , Befristung/Kündigung 62 ff, 72 ff
- , –, Ferienzwecke mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit 73
- , –, Ferienzwecke ohne Kündigungsmöglichkeit 72
- , –, Geschäftszwecke mit weitreichender Kündigungsmöglichkeit des Mieters 65
- , –, Geschäftszwecke ohne Kündigungsmöglichkeit des Mieters 64
- , –, Optionsklausel auf Verlängerung 49 b
- , –, Wohnzwecke mit gesetzlichem Kündigungsrecht des Mieters 62
- , –, Wohnzwecke mit weitreichender Kündigungsmöglichkeit des Mieters 63
- , Betriebskosten ABGB 159
- , Betriebskosten MRG 154
- , Elektrotechnikverordnung 104 a
- , Erhaltungspflichten ABGB 182 f
- , –, Überwälzung auf Mieter 182
- , –, Verweis auf § 1096 ABGB 183
- , Erhaltungspflichten MRG 174 f
- , –, Übernahme „gesetzlich ungeregelter Bereich“ durch Vermieter 175
- , –, Überwälzung auf Mieter 174
- , Finanzamtsgebühren 337
- , Gerichtsstand 327, 470
- , Grundverkehrsbehördliche Genehmigung 318
- , Hausordnung 321
- , Investitionersatz ABGB 238 ff
- , –, Wohn- oder Geschäftseinheit 238 f
- , –, Wohn- oder Geschäftseinheit Zusatz bei WE 240
- , Investitionersatz MRG 230 ff
- , –, Berechnung Aufwandsersatz 205
- , –, Geschäftsraum 232
- , –, Geschäftsraum Zusatz bei WE 233
- , –, Wohnung 230
- , –, Wohnung Zusatz bei WE 231
- , Kautions 307 ff
- , –, Bankgarantie 307 c
- , –, Barkautions 307 a
- , –, Sparbuch 307 b
- , Kompensationsverbot 312
- , Konkurrenzschutz 316, 347
- , Mietvertragserrichtungskosten 337
- , Mietzins und Wertsicherung ABGB 136
- , Mietzins und Wertsicherung MRG 122 ff
- , –, angemessener Hauptmietzins 122 ff
- , –, Kategorie-D-Hauptmietzins brauchbar 126
- , –, Kategorie-D-Hauptmietzins unbrauchbar 127
- , –, Richtwerthauptmietzins 125
- , –, Wertsicherung angemessener Hauptmietzins 128
- , –, Wertsicherung Kategorie-D-Zins 130

- , –, Wertsicherung Richtwertsystem 129
- , Präsentationsrecht 276
- , Tierhaltung 321
- , Umsatzsteuer 337 d
- , Vertragsübernahme 105 a
- , Vertragszweck/Weitergabe/Rechtsnachfolge ABGB 285 f
- , –, Geschäftszwecke 286
- , –, Wohnzwecke 285
- , Vertragszweck/Weitergabe/Rechtsnachfolge MRG 274 ff
- , –, Geschäftszwecke 275
- , –, Präsentationsrecht 276
- , –, Wohnzwecke 274
- Fragenschema für Vertragsgestaltung 39 ff**
- Fristen**
 - , Geltendmachung Investitionersatz MRG 206 f
 - , Kündigung 51, 60, 68
 - , Präklusivfristen
 - , –, Geltendmachung Schäden bei Rückstellung gem § 1111 ABGB 164 c
 - , –, gem § 16 Abs 8 MRG 108 ff
 - , –, notwendige Aufwendungen 223
 - , –, nützliche Aufwendungen 228
 - , Verhinderung Ablauf § 1111 ABGB bei Kautionsdeckung 164, 295 c, 299 g, 303 g
- Fruchtgenuss**
 - , Einzelrechtsnachfolge 253
 - , Unterscheidung Haupt-/Untermiete 30
- Fruchtnießer 30**
- Fußboden**
 - , Beispiele für Zuschläge Richtwertzins 97, 99
 - , Investitionersatz MRG
 - , –, Errichtung Unterböden 198
 - , –, gänzliche Erneuerung bei Investitionersatz MRG 198
 - , –, Gesamterneuerung 198
 - , –, Schleifen/Versiegeln 198

G

- Galerie 151 i**
- Garage nicht berufliche Zwecke 11**
- Gärtnerei 150**
- Gasetagenheizung** Installation Investitionersatz MRG 196
- Gasherd**
 - , Erneuerung aufgrund Abnutzung bei Investitionersatz MRG 196
 - , Neuanschaffung bei Investitionersatz MRG 199
- Gastherme Wartung 411, 412 a**

- Gebäude**
 - , Anbau an bestehendes 21
 - , bloße Hilfsfunktion 6 f
 - , Neuerrichtung bei Teilausnahmen 20 f, 25
 - , selbständige Beurteilung bei Einlagezahl 16
 - , Superädifikat 7
- Gebrauch beschränkter 12**
- Gebrauchsgegenstände mitvermietete 166**
 - , Austausch 166
 - , Vermutung gem § 1110 ABGB 165 f
 - , Wegnahmerecht 166
- Gebrauchsüberlassung sonstige 262**
- Gebühren Finanzamt**
 - , Gebührenfreiheit 332
 - , Gebührenpflicht 328
 - , Höhe 329
- Gehsteigabgabe 149**
- Geldentwertung** bei Höhe Investitionersatz MRG 204
- gelinderes Mittel** bei vorzeitiger Auflösung 59 c
- geltungserhaltende Reduktion 438, 440 ff, 442**
- Geltungskontrolle gem § 864 a ABGB 482 ff**
- Gemeinnützige Bauvereinigung 4**
- Gemeinschaftsanlagen 150**
 - , Kostenverteilung 150
 - , Verzicht des Mieters auf Mitnutzung 150
- Genehmigung**
 - , grundverkehrsbehördliche 37, 317 f
 - , pflegschaftsgerichtliche 37
- Gerichtskosten des Vermieters 147**
- Gerichtsstand 322 ff**
 - , Auslegung von Vereinbarungen 325
 - , Formulierungsbeispiele 327
 - , internationale Zuständigkeit 323
 - , örtliche Zuständigkeit 322
 - , sachliche Zuständigkeit 322
 - , vertragliche Gestaltung 326
 - , Zulässigkeit Vereinbarungen 324
- Gerichtsstandsvereinbarungen**
 - , Auslegung 325
 - , Prorogationsbeschränkungen 325 a
 - , vertragliche Gestaltung 326
 - , Zulässigkeit 324
- Gesamthandforderung bei Mietzins 79 q**
 - , Haftung 79 q
 - , Rückforderung Mietzins 79 q
- Gesamtrechtsnachfolge 248 ff**
 - , gem § 1116 a ABGB 249 f
 - , –, besondere Lösungsmöglichkeit bei Wohnungsmieten 249

–, –, Geschäftsraummieten **249 f**
 –, –, Kündigungsschutz **249**
 –, –, Verhältnis zu Sonderrechtsnachfolge
 MRG **250**
 –, –, Verlassenschaftsabhandlung Unterbleiben
 250
 –, Mitmiete **251**
 –, Sonderrechtsnachfolge bei Wohnungsmieten
 gem § 14 MRG **250, 283**
Geschäftsanbahnung bei Rücktrittsrecht **470 b ff**
Geschäftsraummiete
 –, behördliche Auflagen **171, 179**
 –, „gemischte Nutzung“ **83, 194, 243, 260**
 –, Kündigung **51**
 –, Raumteilen **9**
 –, Rügepflicht bei angemessenem Mietzins **83**
 –, Unterscheidung Pachtverhältnis **17**
Geschäftsraumteile
 –, Anwendung MRG **9**
 –, Stellplätze **11**
Geschäftstätigkeit „schädliche“ 1. StabG **337 b**
Geschäftszweig Einschränkung bei Vertrags-
 zweck **260**
Gesellschaften
 –, Änderung Einflussmöglichkeiten **264**
 –, Anwendung § 1116a ABGB **249**
gesetzlich unregelter Erhaltungsbereich
 170, 175, 178, 225
gespaltenes Schuldverhältnis **252, 280**
 –, bei Untermietverhältnissen **273**
 –, Sanierung **264**
Gestaltung vertragliche siehe Vertragsgestal-
 tung
Gestaltungsfreiheit siehe Vertragsgestaltung
Gewährleistung
 –, allgemeine Prinzipien **418 ff**
 –, Ausmalungs-/Neuversiegelungskosten **430 ff**
 –, Ausschlussverbote gem § 9 Abs 1 KSchG
 385 ff
 –, besondere mietrechtliche Tatbestände **388 ff**
 –, Klauselentscheidungen **407 ff**
 –, Verbrauchergeräte **424 ff**
Gleichwertigkeit Verbesserungen bei Investi-
 tionsersatz MRG **199**
Glühbirnen Austausch **145**
Großkaufhaus **17**
Grundbucheintragung materiell unrichtige
 253
Grundbuchkörper **16, 25**
Grundlagen gesetzliche bei Kautions **288 f**
Grundsteuer **149**

Grundverkehrsbehördliche Genehmigung **37, 317 f**
 –, Formulierungsbeispiele **318**
 –, Gestaltung vertragliche **37, 317**
 –, Nichtigkeit bei Fehlen **37, 317**
Grünflächen **150**
Gutachten Sachverständiger **81 f**

H

Haftung
 –, anteilige bei Investitionsersatz gem § 1097
 ABGB **222, 228**
 –, Eigentümergeinschaft bei WE **226**
 –, Finanzamtsgebühren **328**
 –, gem § 1318 ABGB **184 c**
Haftungserklärungen **173 a, 181 a, 229 a, 237 a, 273 a, 284 a, 308 a, 510**
Hauptmiete Unterscheidung Untermiete **3, 29 ff**
Hauptmietzins siehe Mietzins
Hausbrunnen Neuherstellung **142**
Hausordnung **319, 321**
 –, Formulierungsbeispiele **321**
 –, nachträgliche Änderung **319**
 –, vertragliche Überbindung **319**
Hebevorrichtung **6**
Heimfallsrecht bei Superädifikaten **7**
Heizkosten
 –, Bemessungsgrundlage Finanzamtsgebühren
 330
 –, Bestimmungen HeizKG **150**
Heiztherme
 –, Erhaltung ABGB **178**
 –, Erhaltung MRG **170, 170 a**
 –, Investitionsersatz **196 a**
Herausgabeansprüche bei Zurückstellung **164**
Hinterlegung Schlüssel **161 a**
Hobby-/Lagerraum Verwendungszweck An-
 wendung MRG **11**

I

Immobilienmakler **334**
Immobilienpreisspiegel **82**
Immobilienfachverständiger **81 f, 90**
Immobilientreuhänder **334**
Immobilienverwalter **334**
Inanspruchnahme Kautions während Mietver-
 hältnis **295 ff, 299 d, 303 d ff**
Informationen notwendige bei Erstellung
 Mietvertrag **41**
Inhaltskontrolle gem § 879 Abs 3 ABGB
 487 ff

Insolvenz

- , Kautio **294 ff, 299 ff, 303 ff**
- , Kündigung Mieter **51**

Instandhaltungspflichten siehe Erhaltungs-

pflchten

Interesse wichtiges des Mieters gem § 9 MRG **211**

Inventar

- , Entgelt gem § 25 MRG **119 ff**
- , Erneuerung aufgrund Abnutzung bei Investitionsersatz MRG **196, 199**
- , mitvermietetes, Ersatz **164 ff**
- , Schäden bei Beendigung **164 ff**
- , Vermutung gem 1110 ABGB **165 f**
- , Wegnahmerecht **166, 187**
- , Zustand bei Rückstellung **161 ff**
- Investitionen** **184 ff** siehe auch Änderung, Veränderungen im Mietgegenstand
- , entschädigungsloser Übergang **185, 187, 228**
- , ersatzfähige MRG **195 ff**
- , gem § 10 MRG **194 ff**
- , notwendige **220 ff**
- , nützliche **227 f**
- , Verbindung mit Mietobjekt **186 f**
- , vertragliche Abstimmung mit Erhaltungspflichten **186**
- , Wegnahmerecht **187**
- , zeitgemäße bei Investitionsersatz MRG **201**
- , Zulässigkeit MRG **210 ff**

Investitionsersatz **188 ff**

- , Anspruchsgrundlagen **188 ff**
- , bereicherungsrechtliche Grundlage **190**
- , Formulierungsbeispiele **230 ff, 238 ff**
- , gem § 10 MRG **193 ff**
- , –, Abschreibungssätze **202**
- , –, Abtretung der Mietrechte/Beendigung **194**
- , –, Abwasch Anschaffung **199**
- , –, Aktivlegitimation **194 a**
- , –, Anzeige mittels Telefax **208 a**
- , –, Architektenhonorar **204**
- , –, Ausmalen **199**
- , –, Ausmalungsarbeiten **204**
- , –, Badezimmer Errichtung **196**
- , –, Beendigung Mietverhältnis **194**
- , –, Berechnung Abschreibungsjahre **203**
- , –, Berechnung Anspruchshöhe **204 f**
- , –, Berechnung tatsächlich aufgewendeter Betrag **204 f**
- , –, Berücksichtigung öffentlicher Förderungen **205**

- , –, Bodenerneuerung einzelne Räume **198**
- , –, Definition Veränderung **193**
- , –, eigene Arbeitsleitungen **204**
- , –, Einbau neuer Türen **199**
- , –, Einsatz privater Arbeitskräfte **204**
- , –, Eintritt im Todesfall/Beendigung **194**
- , –, Erneuerung Elektroleitungen **196**
- , –, Erneuerung Heiztherme/Warmwasserboiler **196 a**
- , –, ernster Schaden des Hauses **198**
- , –, Errichtung neuer Unterböden **198**
- , –, ersatzfähige Aufwendungen **196 ff**
- , –, Fälligkeit **216**
- , –, Fensteraustausch **199**
- , –, Fliesen Erneuerung aufgrund Abnutzung **196**
- , –, Formalvoraussetzungen **206 ff**
- , –, Formulierungsbeispiele **230 ff**
- , –, Fristen **206 f**
- , –, gänzliche Erneuerung Fußboden **198**
- , –, Gasherd Erneuerung aufgrund Abnutzung **196**
- , –, Gasherd Neuanschaffung erstmalige **199**
- , –, geförderte Verbesserungen **199**
- , –, Geldentwertung **204**
- , –, gleichwertige Verbesserungen **199**
- , –, Herstellung Waschmaschinenanschluss **196**
- , –, Höhe des Ersatzanspruches **204 f**
- , –, Installation Gasetagenheizung **196**
- , –, Inventar Erneuerung aufgrund Abnutzung **196**
- , –, jährliche Abschreibung **202 f**
- , –, Konkurrenz Anspruchsgrundlagen **193**
- , –, Malen und Tapezieren **196**
- , –, Mieteranzeige **206 ff**
- , –, Montage Karniese **199**
- , –, Nacharbeiten **204**
- , –, Nachmieter **217**
- , –, Nutzung „gemischte“ **194**
- , –, objektiver Nutzen bei Beendigung **200**
- , –, öffentliche Förderung Rechtsvermutung Gleichwertigkeit **199 f**
- , –, Passivlegitimation **194 a**
- , –, Planungsaufwendungen **204**
- , –, Präklusion **206 ff**
- , –, private Zuwendungen **205**
- , –, Reparatur Abwasserabfluss **196**
- , –, Reparatur Zylinderschloss **199**
- , –, Schaffung nicht vorhandener Verfließung **196**
- , –, Schleifen/Versiegeln Fußboden **198**

–, –, Schriftlichkeit/Telefax **208 a**
 –, –, Trennwand Errichtung **199**
 –, –, Umsatzsteuer **204**
 –, –, Untermietverhältnisse **229**
 –, –, Verbesserungsobliegenheit des Vermieters **208 b ff**
 –, –, Verfahrensart **188**
 –, –, Verfließung Küche/Bad **199**
 –, –, Verjährung formgerechter Ansprüche **216**
 –, –, Verlegung Bodenfliesen **198**
 –, –, Verletzung Anzeigepflicht durch Mieter **215**
 –, –, Verlust Ersatzanspruch **209 f**
 –, –, Vermietermehrheit **194**
 –, –, vertragliches Weitergaberecht **194**
 –, –, Verweigerung Zustimmung durch Vermieter **209 f**
 –, –, Verzicht vertraglicher durch Mieter **218**
 –, –, Verzinsung Kapital **204**
 –, –, Warmwasseraufbereiter Errichtung **196**
 –, –, Wasserleitung Neuschaffung **196**
 –, –, Wiederherstellung früherer Zustand **212**
 –, –, zeitgemäße Aufwendung **201**
 –, –, Zulässigkeit von Investitionen **193, 210 ff**
 –, –, Zusammenlegung mit Nachbarwohnung **197**
 –, –, Zusatzarbeiten **204**
 –, –, gesonderte vertragliche Vereinbarung **241 f**
 –, –, Gestaltung vertragliche **241 f**
 –, –, Verfahrensart **189**
 –, –, Verjährung **241**
 –, –, notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB **220 ff**
 –, –, Anspruchsgegner **222**
 –, –, eigene Arbeitsleistungen **223**
 –, –, Einschränkung Vertragsfreiheit **220**
 –, –, Ersatz Restwert bei Beendigung **221**
 –, –, Fälligkeit **220, 222 f**
 –, –, Finanzierungskosten Berücksichtigung **223**
 –, –, Haftung Eigentümergeinschaft bei WE **226**
 –, –, Haftung Miteigentümer **222**
 –, –, Höhe des Ersatzanspruches **223**
 –, –, Kenntnis mangelnde Gebrauchsfähigkeit bei Übernahme **221**
 –, –, Kosten Nebenarbeiten **223**
 –, –, Präklusivfrist **223**
 –, –, titelloser Nutzer **219**
 –, –, Unterlassung Verständigung Vermieter **225**
 –, –, Verbot durch Bestandgeber **222**

–, –, Verjährung **223**
 –, –, Verletzung Anzeigepflicht durch Mieter **222**
 –, –, Vertragsverfassung **224**
 –, –, Verzicht vertraglicher durch Mieter **224 f**
 –, –, Zusammenspiel mit Erhaltungspflicht **220**
 –, –, nützliche Aufwendungen gem § 1097 ABGB **227 f**
 –, –, Anspruchsgegner **227 f**
 –, –, anteilige Haftung Bestandgeber **228**
 –, –, Beweislast **227**
 –, –, entschädigungsloser Übergang bei Beendigung **228**
 –, –, Fälligkeit **227**
 –, –, Höhe des Ersatzanspruches **227**
 –, –, Irrläufer Präklusivfrist **164 c**
 –, –, Konkurrenz zu § 10 MRG **227 f**
 –, –, Präklusivfrist Geltendmachung Inhalt/Form **228**
 –, –, Verletzung Verständigungspflicht durch Mieter **228**
 –, –, Verzicht durch Mieter **228**
 –, –, Wegnahmerecht **228**
 –, –, Zeitwert bei Beendigung **227**

J

Jagdhütte private Verwendung Anwendung MRG **11**
Jahrespauschalabrechnung
 –, Betriebskosten **152 ff**
 –, Fehlbetrag Jahresabrechnung **152 e**
 –, Rückzahlung Guthaben Vermieterwechsel **152 j**
 –, Vermietermehrheit Haftung Rückzahlung Guthaben **152 j**

K

Kaltwasserkosten **151**
Kamin Betriebskosten
 –, Abgasrückstände **144**
 –, Ausschleifen **144**
 –, Schäden **144**
Kanalanlage **144**
Kanalverstopfungen Ursachen/Kosten **144**
Kapital Verzinsung bei Investitionsersatz MRG **204**
Karniese Montage Ersatzfähigkeit Investitionen MRG **199**
Kategorie-D-Wohnung
 –, Ausklammerung aus Richtwertsystem **85, 100, 102**
 –, Brauchbarkeit **102**

- , einzelne Zimmer eines Wohnungsverbandes **105**
- , Elektroinstallationen gefährliche **104**
- , Formulierungsbeispiele
- , –, Mietzins **126 f**
- , –, Wertsicherung **130**
- , Hauptmietverhältnis bei WE Vermietung **31**
- , Hauptmietzins **102 ff**
- , –, Befristungsabschlag **106**
- , –, Categoriesätze **86, 103**
- , –, Wertanpassung **106**
- , Zusammenlegung mit Nachbarwohnung bei Investitionersatz MRG **197**
- Kaution 287 ff**
- , Abgrenzung regelmäßiges/unregelmäßiges Pfand **290, 296 a**
- , Arten **289 f**
- , Aufrechnung
- , –, Bankgarantie **302 ff**
- , –, Barkaution **293 ff**
- , –, bei Sparbuch **298 ff**
- , Auswirkungen auf Präklusivfrist gem § 1111 ABGB **295 c, 303 g**
- , –, Bankgarantie **303 g**
- , –, Barkaution **295 c**
- , –, bei Sparbuch **299 g**
- , Bankgarantie **300 ff**
- , –, Abtretung Garantierechte **301 e**
- , –, Aufrechnung **302 ff**
- , –, Außerstreitverfahren **302**
- , –, Einzelrechtsnachfolge **301 e**
- , –, Fälligkeit Rückforderung **301 b, 301 f**
- , –, Formulierungsbeispiel **307 c**
- , –, Grundlagen, gesetzliche **301, 301 a**
- , –, Herausgabe Originalurkunde **300 c, 300 d**
- , –, Höhe Kaution **302 d**
- , –, Insolvenz Mieter/Vermieter **303 ff**
- , –, Legitimation Rückforderung **301 c ff**
- , –, Präklusionshindernis § 1111 ABGB **295 c, 303 g**
- , –, Rechtsnachfolge Mieterseite **301 c, 301 e**
- , –, Rechtsnachfolge Vermieterseite **301 e**
- , –, Rechtsnatur **301 a, 301 b**
- , –, Rückforderung bei Vermietermehrheit **301 d**
- , –, Rückforderung Mietermehrheit **301 c**
- , –, Tabelle **305 a, 305 b**
- , –, unverzügliche Rückstellung **301 b**
- , –, Verfahren **202 ff**
- , –, Wiederauffüllungspflicht **303 c ff**
- , –, Zinsqualifikation vorzeitige Auflösung **303 f**
- , Barkaution **290 ff**
- , –, Aufrechnung **293 ff**
- , –, Außerstreitverfahren **293 f**
- , –, Ersatzabsonderung **294 b**
- , –, Erwerber **291 d**
- , –, Fälligkeit Rückforderung **291 f, 292**
- , –, Fälligkeit Rückforderungsanspruch **291 ff**
- , –, Formulierungsbeispiel **307 a**
- , –, getrennte Verwahrung **294 c**
- , –, Grundlagen, gesetzliche **290 a**
- , –, Höhe Kaution **293 c ff**
- , –, Insolvenz Bestandgeber **294 a ff**
- , –, Insolvenzforderung **294 f**
- , –, Legitimation Rückforderung **291 ff**
- , –, Mengenvindikation **294 e**
- , –, Muster **307 a**
- , –, Präklusionshindernis § 1111 ABGB **295 c**
- , –, Rechtsnachfolge Mieterseite **291 e**
- , –, Rechtsnachfolge Vermieterseite **291 d**
- , –, Rückforderung Mietermehrheit **291 c**
- , –, Rückforderung Mitmieter **291 c**
- , –, Rückforderung Vermietermehrheit **291 b**
- , –, Sammelsparbuch **294 e**
- , –, Tabelle **305 a, 305 b**
- , –, Teilabsonderung **294 e**
- , –, unverzügliche Rückstellung **291 a**
- , –, Verfahren **293 ff**
- , –, Verzinsung **290 a, 290 b**
- , –, Wiederauffüllungspflicht **295 a**
- , –, Zinsen **290 a, 290 b**
- , –, Zinsqualifikation vorzeitige Auflösung **295 b**
- , –, Zwangsversteigerung **291 d**
- , –, Formulierungsbeispiele **307 ff**
- , –, Bankgarantie **307 c**
- , –, Barkaution **307 a**
- , –, Sparbuch **307 b**
- , –, Höhe der Kaution MRG **293 c ff, 298 e, 302 d**
- , –, Sparbuch **296 ff**
- , –, Aufrechnung **298 ff**
- , –, Außerstreitverfahren **298 a**
- , –, Aussonderungsanspruch Konkurs Bestandgeber **299 ff**
- , –, Einzelrechtsnachfolge **297 a**
- , –, Ersatzaussonderung **299 b**
- , –, Erwerber **297 a, 297 d**
- , –, Fälligkeit Rückforderung **297, 297 c**
- , –, Formulierungsbeispiel **307 b**
- , –, getrennte Verwahrung **299 b**
- , –, Grundlagen, gesetzliche **296 b f**
- , –, Herausgabe Sparbuch **297 a, 297 d**

- , –, Höhe Kautions 298 e
- , –, Insolvenz Bestandgeber 299 ff
- , –, Insolvenzforderung 299 c
- , –, Legitimation Rückforderung 297 ff
- , –, Losungswort 296 a
- , –, Pfandreife 297 d
- , –, Prälusionshindernis § 1111 ABGB 295 c, 299 g
- , –, Rechtsnachfolge Mieterseite 297 a f
- , –, Rechtsnachfolge Vermieterseite 291 d
- , –, Rechtsnatur 296 a
- , –, Rückforderung bei Vermietermehrheit 297 b
- , –, Rückforderung Mietermehrheit 297 b
- , –, Rückforderung Mitmieter 297 a, 297 b
- , –, Sondermasse 299 b
- , –, Tabelle 305 a, 305 b
- , –, unverzügliche Rückstellung 297
- , –, Verfahren 298 ff
- , –, Verzinsung 296 b, 296 c
- , –, Wiederauffüllungspflicht 299 d, 299 e
- , –, Zinsen 296 b, 296 c
- , –, Zinsqualifikation vorzeitige Auflösung 299 f
- , –, Tabellen 305 a, 305 b
- , –, Untermietverhältnisse 288 a, 304
- , –, Vertragsgestaltung 306 ff
- , –, Bankgarantie 307 c
- , –, Barkautions 307 a
- , –, Sparbuch 307 b
- , –, Verzinsung 290 a ff, 296 b ff
- , –, Zinssatzhöhe 290 a, 290 b
- Kehrkosten** aufgrund regelmäßiger Kehrordnung 144
- Kenntnis** mangelnde Gebrauchsfähigkeit durch Mieter bei Übergabe 220
- kirchliches Vermögen** 38
- Klauselentscheidungen** 160 a, 169, 407 ff
 - , erste 407 ff
 - , Folgeklauselentscheidungen 410 ff
- Klauselrichtlinie** RL 93/13/EWG 434 ff
 - , Anwendung 434 ff
 - , Ausmalklausel 439, 442
 - , –, sachliche Rechtfertigung 446
 - , Betriebskostenklausel 438 f, 442
 - , Eigenständigkeit Klausel 437
 - , Erhaltungsklausel 440, 442
 - , EuGH 434 ff, 438 a
 - , Formulierungsgebote 444 ff
 - , geltungserhaltende Reduktion 434 ff, 438 a, 438 b, 438 d
 - , Gesamtvertrag Auswirkungen 438 b
 - , individuelles Ausverhandeln 443
 - , Klauseltabellen 442
 - , Mietvertragsverfassung 443 ff
 - , missbräuchliche Klauseln 434, 438 a
 - , Transparenzgebot 437
 - , Unklarheitenregelung 438 b, 438 d, 442
 - , Verbandsprozess 435 f
 - , verfahrensrechtliche Konsequenzen 438 c
 - , Verhältnis Missbräuchlichkeit/Intransparenz 434 f
 - , Vertragsergänzung 438 e
 - , Wertsicherungsklausel 438 g, 442
- Kleinunternehmerregelung** 337 a ff
- Kompensationsverbot** 309 ff
 - , Formulierungsbeispiele 312
 - , Gestaltungsfreiheit Einschränkungen 310
 - , Unternehmereigenschaft Vermieter 310
 - , Verhältnis zu Zinsminderung 311
 - , Zulässigkeit vertraglicher Regelungen 310 f
- Konfusion bei mitgemieteter Grundfläche** 8
- konkludente Verlängerung** siehe stillschweigende Verlängerung
- Konkurrenz Anspruchsgrundlagen** bei Investitionersatz 188, 193, 227
- Konkurrenzschutz** 313 ff
 - , Formulierungsbeispiele 316, 347
 - , freier Wettbewerb 314
 - , Gestaltungsfreiheit vertragliche 315
 - , Unternehmerrisiko 314
 - , Verstoß 313 f
 - , Zinsminderung 313 f
- Konsumentenschutzgesetz** siehe KSchG Mietrecht
- KSchG Mietrecht** 338 ff
 - , AGB/Vertragsformblätter 471 ff
 - , –, Allgemeine Geschäftsbedingungen 473 ff
 - , –, Geltungskontrolle gem § 864 a ABGB 482 ff
 - , –, Inhaltskontrolle gem § 879 Abs 3 ABGB 487 ff
 - , –, Klauselentscheidung 7 Ob 78/06 f 492 ff
 - , –, Transparenzgebot gem § 6 Abs 3 KSchG 495 ff
 - , –, Verbandsklageverfahren gem §§ 28–30 KSchG 502 ff
 - , –, Vertragsformblätter 475 ff
 - , –, Vertragsgestaltung 478 ff, 494, 501
 - , Außenwirkung bei Ungleichgewichtslage 358
 - , außerhalb/im KSchG 339
 - , Ausmalungs-/Neuersiegelungskosten 430 ff, 441

- , →, Kollision Erhaltung **432**
- , →, rechtliche Natur **431**
- , →, Schimmelbildungen **433**
- , →, Vertragsklauseln **441**
- , Ausverhandeln individuelles gem § 6 Abs 2 KSchG **351**
- , Beweispflicht Unternehmer-/Verbraucher-eigenschaften **348**
- , Einzeltatbestände gem § 6 Abs 1 KSchG **362 ff**
- , →, Z 1: Bindungsfristen **363**
- , →, Z 2: Erklärungsfiktionen **364**
- , →, Z 3: Zugangsfiktionen **365**
- , →, Z 4: Zugangserfordernisse **366**
- , →, Z 5: Entgeltsänderungen **367**
- , →, Z 6/7: Leistungsverweigerungs-/Zurückbehaltungsverbote **368**
- , →, Z 8: Aufrechnungsbeschränkungen **369**
- , →, Z 9: Haftungsfreizeichnungen **370**
- , →, Z 10: Leistungskontrolle **371**
- , →, Z 11: Beweislastverlagerungen **372**
- , →, Z 12/13: Verfallsklauseln/Verzugszinsen **373**
- , →, Z 14: Irrtumsanfechtung/Wegfall Geschäftsgrundlage **374**
- , →, Z 15: Betreibungs-/Einbringungskosten **375**
- , Einzeltatbestände gem § 6 Abs 2 KSchG **377 ff**
- , →, Z 1: Vertragsrücktritt Unternehmer **378**
- , →, Z 2: Pflichtenüberbindung **379**
- , →, Z 3: Leistungsänderung **380**
- , →, Z 4: Entgeltsänderung **381**
- , →, Z 5: Haftungsbeschränkung **382**
- , →, Z 6: Angeld Ausschluss **383**
- , →, Z 7: Schiedsklauseln **384**
- , geltungserhaltende Reduktion **358, 438, 440 ff, 442**
- , Gerichtsstandverbote gem § 14 KSchG **456 ff**
- , →, Altverträge **458**
- , →, Ausnahme „entstandene“ Streitigkeiten **463**
- , →, bei Klagen des Verbrauchers **468**
- , →, bei Klagen gegen Verbraucher **455 ff**
- , →, Formulierungsbeispiel **470**
- , →, geeignete Sache **460**
- , →, Heilung Unzuständigkeit **467**
- , →, Inlandsbezug **457**
- , →, internationale Vorschriften **461**
- , →, maßgebender Zeitpunkt **459**
- , →, örtliche Zuständigkeit **456**
- , →, Rechtsnatur **456**
- , →, sachliche Zuständigkeit **456**
- , →, Schiedsklauseln **465**
- , →, Umfang **462**
- , →, urkundlicher Nachweis **464**
- , →, Vertragsgestaltung **469**
- , →, Wahrnehmung Unzuständigkeit **466 f**
- , Gewährleistungsausschlussverbote gem § 9 Abs 1 KSchG **385 ff**
- , →, Beschränkung gesetzliche Bestimmungen **385**
- , →, Einfluss auf vertragliche Gewährleistungsvereinbarungen **385**
- , →, Leistungsbeschreibungen **386**
- , →, Vorrang gesetzlicher Gewährleistungsausschlussverbote **387**
- , Gewährleistungsprinzipien allgemeine **418 ff**
- , →, Einfluss auf mietrechtliche Tatbestände **422 ff**
- , →, Garantiezusage **420**
- , →, Mängel geheime **421**
- , →, vertragliche Gewährleistungsverzichte **421**
- , Gewährleistungstatbestände mietrechtliche ABGB **388 ff**
- , →, Bestandzinsminderung **392 ff**
- , →, eigentliche Erhaltungspflicht **389**
- , →, Gewährleistungsaspekte **394 f**
- , →, Störungen Schutz **390 f**
- , Gewährleistungstatbestände mietrechtliche MRG **396 ff**
- , →, Erhaltung **396 ff**
- , →, Erhaltung außerhalb §§ 3, 8 MRG **399 ff**
- , →, gesetzlich unregelter Bereich **401**
- , →, subsidiäre Geltung § 1096 Abs 1 ABGB **402**
- , →, Zulässigkeit Erhaltungsvereinbarungen § 8 MRG **403 ff**
- , Gründungsgeschäfte gem § 1 Abs 3 KSchG **347**
- , Klauselentscheidungen Auswirkungen Erhaltung **338, 407 ff**
- , →, Abgrenzung gesetzlich unregelter Bereich/subsidiäre Geltung § 1096 Abs 1 ABGB **410 ff**
- , →, Einfluss Erhaltung ABGB **414**
- , →, Einfluss Erhaltung MRG **415**
- , →, gewährleistungsspezifische Wertungen **413 ff**
- , →, Reichweite Gewährleistungsausschlussverbot **416**
- , →, Verbrauchergeräte Erhaltungsvereinbarungen **424 ff**

- , –, Verhältnis § 9 Abs 1 KSchG/§ 1096 Abs 1 ABGB **413**
- , –, vertragliche Vereinbarung § 8 MRG **410**
- , Parteiwechsel nachträgliche Anwendbarkeit KSchG **345**
- , Privatgeschäft **342**
- , Rechtsgeschäft **346**
- , Rücktritt Verbraucher **470 a ff**
- , Transparenzgebot **360, 437 ff, 495 ff**
- , Ungleichgewichtslage **343**
- , Untermietverhältnisse **338**
- , Unternehmensbegriff **342**
- , Unternehmer **342 f, 344**
- , –, Eigenschaften **343**
- , –, Privatgeschäft **342**
- , –, Vermieter **344**
- , Verbandsklageverfahren **359, 435 f**
- , Verbot Ausschluss formloser Erklärungen gem § 10 Abs 3 KSchG **448 ff**
- , –, Klauselentscheidung 7 Ob 78/06 f **450**
- , –, Schriftformvorbehalt bei Vertragsabschluss **449, 451**
- , –, Vertragsgestaltung **452**
- , –, WE-Objekte **453**
- , Verbraucher **342**
- , Verbrauchergehäte **424 ff**
- , –, Erhaltung ABGB **425**
- , –, Erhaltung MRG **426 ff**
- , Verbrauchergeschäft **340, 342 ff**
- , Verhältnis Rechtsanwalt/Klient **346**
- , Vertragsklauseln überschießende AGB/Vertragsformblätter **434 ff**
- , –, Ausmalungsklauseln **441**
- , –, Formulierungsgebote **444 ff**
- , –, geltungserhaltende Reduktion **438, 440 ff, 442**
- , –, Mietvertragsverfassung **443 ff**
- , –, Transparenzgebot **437 ff**
- , –, Verbandsprozess **435 f**
- , Vertragsübernahme Anwendbarkeit KSchG **345**
- , Vertretung Rechtsanwälte **346**
- Kündigung 51 ff, 66, 68 f**
- , Anbot zur einvernehmlichen Auflösung **52 a**
- , bei stillschweigender Erneuerung **50**
- , bei Verstoß gegen Weitergabeverbot **279**
- , Endtermin Option **49 b**
- , Form **59 ff, 69**
- , Formulierungsbeispiele **62 ff, 72 ff**
- , früheste Beendigung bei gesetzlichem Kündigungsrecht **51**
- , gänzliche Weitergabe **263**
- , gerichtliche/außergerichtliche **59**
- , Geschäftsraummielten **51**
- , gesetzliches Kündigungsrecht gem § 29 Abs 2 MRG **51 f, 54 f**
- , Insolvenz Mieter **51**
- , Kündigungsfristen **51, 60, 68**
- , Kündigungsrecht des Vermieters **56, 58**
- , Kündigungsverzicht **53 f, 66**
- , Liegenschaftsverwalter **59 b**
- , Passivlegitimation bei Tod des Mieters **250**
- , Präzisierung, nachträgliche **48**
- , Schriftlichkeit **49 a, 59 ff**
- , Unterschied zur vorzeitigen Auflösung **59, 70**
- , Vermietermehrheit **59 b**
- , vertragliche Gestaltung **52, 55 f, 58**
- , WE-Verwalter **59 b**
- , Zugangserfordernisse **59 b**
- , Zustellung, verspätete **48, 59 a**
- Kündigungsfrist**
- , besondere Kündigungsmöglichkeit gem § 1120 ABGB **255**
- , Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB **249**
- , gesetzliche gem § 29 Abs 2 MRG **51, 54 f**
- , subsidiäre gem § 560 ZPO **60**
- , Tabelle gem § 560 ZPO **60**
- , Verhältnis § 1116 ABGB/§ 560 ZPO **68**
- , vertragliche Gestaltung **60**
- Kündigungsschutz**
- , Einzelrechtsnachfolge gem § 2 MRG **254**
- , Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB **249**
- , Rechtsnachfolgeklauseln **258**
- Kündigungsverzicht**
- , Bindung des Erwerbers **255**
- , wechselseitiger **53, 58, 66**
- Kurzschlüsse Betriebskosten**
- , Behebung **145**
- , Mehrverbrauch **145**

L

- laesio enormis 77, 131**
- Lager-/Hobbyraum Anwendung MRG 11**
- Lagezuschlag bei Richtwertsystem 90, 93, 96**
- , Berechnung **93**
- , Schriftform **96**
- Lasten und Abgaben gem § 1099 ABGB 156 f**
- Lebensgefährte Mitgebrauch 245**
- Lebensgemeinschaft 245**
- Legat bei Einzelrechtsnachfolge 253**
- Leihe 18 ff**

Leitungsteile allgemeine im Bestandobjekt

–, Erhaltung ABGB 178

–, Erhaltung MRG 170

lineare Abschreibung 203

lüften Verkehrssite 319

M

Maklervvertrag bei Rücktrittsrecht 470 g

Malen siehe Ausmalen

Manipulationsgebühren 138

Mehrverbrauch bei Betriebskosten

–, Kurzschluss 145

–, Rohrbruch 142

Mehrwertsteuer siehe Umsatzsteuer

Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung 143, 151

Mieter siehe Bestandnehmer

Mieterwechsel Vertragsübernahme Muster 105 a

Mietgegenstand

–, Beschreibung und Bezeichnung 43 ff

–, –, Anführung Nutzflächenausmaß 43

–, –, Bezeichnung Nebenobjekte 43

–, –, Formulierungsbeispiele 46

–, –, Untermietverhältnisse 45

–, Mietobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG 2, 27 f

–, Teilausnahmeobjekte 2, 19 ff

–, Vollausnahmeobjekte 2, 5 ff

Mietobjekte siehe Mietgegenstand

Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (MILG) 88

Mietverhältnis

–, Beendigung Voraussetzung für Investitionsersatz MRG 194

–, spezielle gem § 1 Abs 2 MRG 13

–, vorzeitige Auflösung 59, 70

Mietvertrag

–, Bedingungen siehe Mietvertragspunkte

–, Fragenschema 39 ff

–, Immobilienmakler 334

–, Immobilienreuhänder 334

–, Nebenpunkte 308 ff

–, notwendige Informationen zur Erstellung 41

–, Vorbereitungshandlungen 41

–, Zuordnung zu „Mietgegenstandsgruppen“ 42

–, Zustandekommen 33 ff

Mietvertragsbedingungen siehe Mietvertragspunkte

Mietvertragserrichtungskosten 147, 334 ff

–, Finanzamtsgebühren 328 ff

–, Formulierungsbeispiele 337

–, Höhe 334

–, Immobilienmakler 334

–, Immobilienreuhänder 334

–, Immobilienverwalter 334

–, Untermietverhältnisse 335

–, Verwaltungskosten Deckung 147

–, Zulässigkeit Überwälzung auf Mieter 147, 334 f

Mietvertragspunkte 43 ff

–, Aufnahme Rechtsnachfolgeklauseln 257 ff

–, behördliche Auflagen bei Geschäftsraum-mieten 171

–, Beschreibung und Bezeichnung Mietgegenstand 43 ff

–, Betriebskosten und sonstige Nebenkosten 137 ff

–, Einzelrechtsnachfolge 252 ff

–, Erhaltungspflichten ABGB 176 ff

–, Erhaltungspflichten MRG 167 ff

–, Erhaltungspflichten MRG „gesetzlich un-regelter Bereich“ 170

–, Erhaltungs- und Reparaturpflichten/Zustand bei Rückstellung 160 ff

–, Ersatz von Fahrnissen 166

–, Gesamt-/Sonderrechtsnachfolge 248 ff

–, Investitionen des Mieters/Schicksal derselben bei Beendigung 184 ff

–, –, gesonderte Vereinbarung bei Investitions-ersatz 241 f

–, –, Investitionsersatz MRG 194 ff

–, –, notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB 220 ff, 234 ff

–, –, nützliche Aufwendungen gem § 1097 ABGB 227 f, 234 ff

–, Kautio 307 ff

–, –, Bankgarantie 307 c

–, –, Barkautio 307 a

–, –, Sparbuch 307 b

–, Kündigung siehe Vertragsdauer; Kündigung

–, Mietvertragserrichtungskosten 334 ff

–, Mietzins und Wertsicherung ABGB 131 ff

–, Mietzins und Wertsicherung MRG 75 ff

–, –, angemessener Hauptmietzins 81 ff

–, –, Kategorie-D-Hauptmietzins 102 ff

–, –, Rechtswertsystem bei Hauptmietzins 84 ff

–, –, Wertsicherung MRG 107 ff

–, Nebenpunkte 308 ff

–, –, Finanzamtsgebühren 328 ff

–, –, Gerichtsstand 322 ff

–, –, grundverkehrsbehördliche Genehmigung 317 f

- , –, Hausordnung **319**
- , –, Kompensationsverbot **309 ff**
- , –, Konkurrenzschutz **313 ff**
- , –, Mietvertragserrichtungskosten **334 ff**
- , –, Tierhaltung **320**
- , Rechtsnachfolge **248 ff, 269 ff, 282 f**
- , Schäden bei Rückstellung/Ersatz von Fahrnissen **164 ff**
- , unbrauchbar gewordene Inventargegenstände **164 ff**
- , Untervermietung siehe Weitergabe; Untermiete
- , Vertragsdauer/Kündigung **47 ff**
- , –, Kündigungsfrist Änderung **52, 55 f**
- , –, Kündigungsgründe vereinbarte **59**
- , –, Kündigungsgründe Vermieter **58**
- , –, Kündigungsrecht Gestaltungsfreiheit **55 f, 70**
- , –, Untermietverhältnisse **61**
- , –, Verfassung Endtermin **49**
- , –, vorzeitige Aufhebung Ausweitung/Veranschärfung **59, 70**
- , Vertragszweck **243, 260, 277**
- , Vertragszweck/Weitergabe – Untervermietung/Rechtsnachfolge **243 ff**
- , Weitergabe/Untervermietung **244 ff, 261 ff, 278 ff**
- , Wertsicherung **107 ff, 131 ff** siehe auch Mietzins und Wertsicherung
- , Zustand bei Rückstellung **161 ff**
- , Zustand bei Übergabe **165**
- Mietzins 75 ff, 131 ff**
- , „bestimmbarer“ **33**
- , Dissens **33 ff**
- , Einmalzahlungen **33**
- , Fälligkeit **79 ff**
- , laesio enormis **77, 131**
- , Mietermehrheit **79 r**
- , Mietzins ABGB **131 ff**
- , –, förderungsrechtliche Spezialbestimmungen **132**
- , –, Überprüfbarkeit **134**
- , –, Untermietverhältnisse **135**
- , –, Wertsicherung **133**
- , Mietzins MRG **80 ff**
- , –, Abstriche/Zuschläge bei Richtwert **89 ff, 97 ff**
- , –, angemessener **81 ff**
- , –, Ausstattungskategorien **84**
- , –, Befristungsabschlag **82, 101, 106, 117**
- , –, einstweiliger **43 a, 45 f**
- , –, Entgelt gem § 25 MRG **119 ff**
- , –, freie Mietzinsbildung gem § 53 MRG **132**
- , –, Kategorie-D-Hauptmietzins **102 ff**
- , –, Kategoriesätze **86, 103**
- , –, Prälusion gem § 16 Abs 8 MRG **108 ff**
- , –, Richtwert Berechnung Lagezuschlag **93**
- , –, Richtwert Berechnung und Beispiel **94 f**
- , –, Richtwertsätze **87**
- , –, Richtwertsystem bei Hauptmietzins **84 ff**
- , –, Richtwertsystem Lagezuschlag **90, 93, 96**
- , –, Untermietverhältnisse **77, 116 ff**
- , –, vereinfachende Vorgangsweise zur Ermittlung Richtwertbetrag **90 ff**
- , –, Wertanpassung **88, 101, 106**
- , –, Wertsicherung **107 ff**
- , –, Wertsicherung MRG **107 ff**
- , Pauschalbetrag **76, 78**
- , Pauschalzins **76**
- , Sittenwidrigkeit **77, 131**
- , Stromkosten **76**
- , Tabellenbeispiel Fälligkeit/Verzug **79 h**
- , Telefonkosten **76**
- , Tilgungsordnung gem § 1416 ABGB **79 s**
- , Umsatzsteuer **76**
- , Untermiete **77**
- , Verhinderung Anhebung bei vertraglichem Weitergaberecht **268**
- , Vermietermehrheit **79 q**
- , vertragliche Anhebung **280**
- , Zahlungsmodalitäten **79 f ff**
- MILG 88**
- Mitbenützung**
- , durch nahe Angehörige **245**
- , Grenzen **245**
- , Verhältnis zu Weitergabe/Untervermietung **262**
- , vertraglicher Ausschluss **245**
- Mitgebrauch** siehe Mitbenützung
- mitgemietete Flächen 8**
- Mitmiete**
- , Aufnahme Dritter **245**
- , Ausscheiden Mitmieter zu Lebzeiten **251**
- , Besuch Dritter **245**
- , Investitionersatz **194 a**
- , Nutzung einzelne Zimmer in Wohnungsverband **105**
- , Räumungsanspruch bei Aufnahme Dritter **245**
- , Rechtsnachfolge **251**
- , Tod eines Mietmieters **251**
- Mitmieter** siehe Mitmiete
- Mittel öffentliche** siehe öffentliche Mittel
- Müllgebühren 144**

N

Nacharbeiten Höhe Investitionersatz 204, 223, 227
Nachbarwohnung Zusammenlegung Investitionersatz MRG 197
Nachfolgende WE-Begründung 4
Nachmieter Überwälzung Investitionersatz MRG 217
Nachrüstung elektrotechnische 104 a
nachträgliche Förderung
 –, Fragenschema 40 f
 –, Voll- und Teilausnahmen 5, 23, 25
nachträglicher Verzicht
 –, Erhaltungspflichten des Vermieters MRG 168 a
 –, Investitionersatzanspruch MRG 218
Namhaftmachen Nachmieter 216
Naturalrestitution 164
Naturalwohnung 13
Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts 254
Nebenarbeiten
 –, Ersatzanspruch notwendige Aufwendungen 223
 –, Investitionersatz MRG 204
Nebenobjekte bei Beschreibung Mietgegenstand 43
Nebenspunkte sonstige bei Mietvertrag 308 ff
Neu für Alt Abzug bei Schadenshöhe 164
Neuausmalen siehe Ausmalen
Neueinführung bei Beleuchtungsanlage 145
Neuschaffung
 –, „Gebäude“ bei Teilausnahmen 20 f, 25
 –, Investitionersatz MRG 196 ff
 –, –, Badezimmer 196
 –, –, Böden 198
 –, –, Trennwand 199
 –, –, Warmwasseraufbereiter 196
 –, –, Wasserleitung 196
Neuersiegeln 163, 430 ff
Nichtigkeit
 –, Ausschluss Mitgebrauch durch nahe Angehörige 245
 –, bei kirchlichem Vermögen 38
 –, Fehlen grundverkehrsbehördlicher Genehmigung 37, 317
Notargebühren bei Mietvertragserrichtungskosten 147, 334 f
Notwendige Aufwendungen gem § 1097 ABGB 220 ff
Nutzen objektiver bei Beendigung Investitionersatz MRG 200 f
Nutzfläche

–, Anführung im Mietvertrag 43
 –, Begehbarkeit Galerie 151 i
 –, Betriebskosten MRG 151 d ff
 –, gemeinsame Nutzung 151 a
Nützliche Aufwendungen gem § 1097 ABGB 227 f
Nutzung des Mietgegenstandes
 –, bloße Schlafstellen 10
 –, einzelne Zimmer eines Wohnungsverbandes 105
 –, gemeinsame 151 a
 –, „gemischte“ 83, 194, 243, 260
 –, Teile eines „Wohnzimmers“ 10
 –, Unterschied zu Weitergabe 245
 –, Verzicht bei Gemeinschaftsanlage 150
Nutzungskosten Überwälzung bei WE 155

O

Obhutspflicht Mieter 164
Objekte „neutrale“ 11
Objektförderung bei öffentlichen Mitteln 23
öffentliche Abgaben 149
öffentliche Förderungen siehe öffentliche Mittel
öffentliche Mittel
 –, Berücksichtigung bei Höhe Investitionersatz MRG 205
 –, für Anwendung MRG 5, 23, 25
 –, Objekt-/Subjektförderung 23
 –, Rechtsvermutung für Gleichwertigkeit bei Investitionersatz MRG 199 f
 –, Rückzahlung 23
öffentliche Wasserleitung 142
Option
 –, bei Endtermin 49 b
 –, Gebühren 329 a ff
 –, Geschäftsraummiets 1. StabG 337 b
 –, in Regelbesteuerung 337 b f
 –, Kleinunternehmer 337 a
 –, Vertragsklausel 49 b
Ordensoberer 38
ordinarius loci 38
örtliche Zuständigkeit 322, 324 ff

P

Pachtverhältnis 17 f
 –, Betriebspflicht 17
 –, Edelmetallbauzustand 17 a
 –, Einkaufszentrum 17 a
 –, Unterscheidung Geschäftsraummiets 17
 –, Zinsminderung 311
Parkettboden 97 ff

Passivlegitimation siehe Anspruchsgegner

Pauschalrate Erhöhung 152

Pauschalverrechnung bei Betriebskosten

152 a ff

Pauschalzins 76, 78, 137 a

–, Aufsplittung nachträgliche 76

–, Betriebskosten 137 a

–, Präklusivfrist gem § 16 Abs 8 MRG 108 b

–, Umsatzsteuer 76

–, Vertragsverfassung 78

Personenaufzug Gemeinschaftsanlage 150

Pflegschaftsgerichtliche Genehmigung bei Sachwalterschaft 37

Planungsaufwendungen Investitionersatz MRG 204

Pönale

–, Verstoß gegen Weitergabeverbot 267, 279

–, Zuwiderhandeln Vertragszweck 260

Präklusion siehe Präklusivfrist

Präklusivfrist

–, bei notwendigen Aufwendungen 188, 223

–, bei nützlichen Aufwendungen 188, 228

–, für Schäden gem § 1111 ABGB 161 a ff, 164

–, gem § 1111 ABGB Verhinderung Ablauf durch Kautio 164, 295 c, 299 g, 303 g

–, gem § 16 Abs 8 MRG 108 ff

–, Altverträge 108 c

–, –, Anerkenntnis 109 b

–, –, Anwendungsbereich 108 a

–, –, Aufrechnungseinrede 109 d

–, –, Auswirkungen „neuer“ Mietzinsvereinbarungen 110

–, –, Beginn Fristenlauf 108 a

–, –, bei Vereinbarung nach § 46 c MRG 83

–, –, einseitige Anhebungstatbestände 109 a

–, –, einvernehmliche Reduzierung Mietzins 110

–, –, Einwand im Streitverfahren 109 c

–, –, erstmalige Wertsicherungsvereinbarung 110

–, –, Fristwahrung 109 b

–, –, Geltendmachung Außerstreitverfahren 109 b

–, –, Geltendmachung Streitverfahren 109 c

–, –, Feststellungsbegehren 109 b

–, –, Fristwahrung 109 b

–, –, isolierte Wertsicherungsüberprüfung 109

–, –, limitierte/volle Überprüfung 109 b

–, –, nachträgliche Erweiterung Sachantrag 109 b

–, –, Pauschalraten 152 b

–, –, Pauschalzins 108 b

–, –, Präzisierung Sachantrag 109 b

–, –, Prozessuales 109 b

–, –, rechtzeitige Geltendmachung 109 e

–, –, Wahrnehmung 108 a

–, –, Zwischenantrag auf Feststellung 109 b

Präsentationsrecht des Mieters 247, 276

prekaristische Gebrauchsüberlassung Fälligkeit Investitionersatz MRG 216

prima-facie-Beweis bei Zugang Aufkündigung 59 b

private Zuwendungen Höhe Ersatzanspruch Investitionersatz MRG 205

Prorogationsbeschränkungen Gerichtsstand 325 a

Prorogationsverbote gem § 14 KSchG 455 ff

R

Rattenbekämpfung 144

Rauchfänge Abziehen und Ausbrennen 144

Rauchfangkehrung 144

Raum Definition 6, 7 a

Raummiete

–, bloße Hilfsfunktion bei Flächenmiete 6

–, Geschäftsraumteile 9, 11

–, mitgemietete Flächen 8

–, Schirmbar 7

–, Superädifikatsverträge 7 ff

–, Teile eines Zimmers 10

Räumungsanspruch

–, außerbüchlicher Erwerber 253

–, Mitmieter bei Aufnahme Dritter 245

Räumungsexekution bei Zurückstellung 161 a

Räumungsvergleich

–, bei einvernehmlicher Auflösung 52 a

–, Schriftlichkeit 52 b

–, Verlängerung Mietverhältnis 52 b

Rechnungsvorlage bei Investitionersatz MRG 206 ff

Rechtsanwaltskosten für Errichtung Mietvertrag 147, 334 f

Rechtsnachfolge 248 ff, 269 ff, 282 f siehe Einzelrechtsnachfolge/Gesamtrechtsnachfolge/Sonderrechtsnachfolge

Rechtsnachfolgeklauseln

–, Berücksichtigung von Kündigungsschutzbestimmungen 258

–, gesonderte vertragliche Regelung 259

–, Gestaltungsfreiheit vertragliche 258 f

–, Wirkungen 257

Rechtsvermutung

–, Investitionersatz MRG 199 f

–, mittlere Brauchbarkeit gem 1110 ABGB 165
–, stillschweigende Verlängerung gem § 569 ZPO 50
Reduktion geltungserhaltende 438, 440 ff, 442
Regelung siehe Vertragsgestaltung
Reihenhausanlage 21
Reinigung und Wartung von Allgemeinteilen 148
Reinigungskosten bei Rückstellung 163
Reparaturrücklage 138, 140
Restwert von notwendigen Investitionen bei Beendigung 221
Richtlinien EU
–, Gebäuderichtlinie RL 2010/31/EU 337 e
–, Klauselrichtlinie RL 93/13/EWG 434 ff, 437 ff
–, Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie 337 b
–, Verbraucherrechte-Richtlinie RL 2011/83/EU 4701 ff
–, Zahlungsverzugsrichtlinie RL 2011/7/EU 79 ff
Richtschnur für Kautionshöhe MRG 293 c ff
Richtwertsystem beim Hauptmietzins 84 ff
siehe auch Mietzins MRG
Rohrbruch im Hausinnern 142
Rohrleitungen der Kanalanlage 144
Rückstellung des Bestandgegenstandes 161 ff
–, faktische 161 a ff
–, Fälligkeit Kaution
–, –, Bankgarantie 301 b, 301 f
–, –, Barkaution 291 ff, 292
–, –, Sparbuch 297, 297 c
–, –, Tabelle 305 a, 305 b
–, Schäden 164 ff
–, Zustand 161 ff
Rücktritt Mietvertrag 470 a ff
–, Besichtigung erstmalige 470 h f
–, gem § 3 KSchG 470 b ff
–, gem § 30 a KSchG 470 f ff
–, Vertragserklärung gewichtige 470 d f
Rückzahlung begünstigte nach dem RBG 1971 132
Rüge des Mieters
–, gefährliche Elektroinstallationen Kategorie-D-Mietzins 104
–, Pflicht bei Geschäftsraummiere MRG 83
–, Unterlassung bei Übernahme Bestandobjekt 221
–, Untermiete 83
Rügepflicht bei Wohnungsmängeln 85, 104, 170 b

S

Sachbeschluss 214
sachliche Zuständigkeit 322, 324
Sachwalterschaft bei Mieter/Vermieter 37
Sanierung „gespaltenes Schuldverhältnis“ 264
Schaden
–, an allgemeinen Leitungsteilen im Bestandobjekt 170, 170 a, 178
–, an mitvermieteten Gebrauchsgegenständen 166
–, an Verbrauchergeräten 170, 178
–, an zentralen Wärmeversorgungsanlagen 170, 178
–, bei Rückstellung 160, 164 ff
–, –, Aktivlegitimation 164 b
–, –, Beweispflicht 164
–, –, Erfüllungsgehilfe 164
–, –, Ersatzvornahme 164
–, –, Fruchtgenussrecht 164 b
–, –, Kausalzusammenhang 164
–, –, mittelbarer Gebrauch 164
–, –, Nebenpflichten 164 a
–, –, Passivlegitimation Untermieter 164 a
–, –, Präklusivfist gem § 1111 ABGB 164 c
–, –, Vermietermehrheit 164 c
–, erhebliche Gesundheitsgefährdung 169 b
–, ernster des Hauses 168 f, 198
–, Heiztherme/Warmwasserboiler 170 a
Schadenersatzanspruch
–, Obhutspflicht Mieter 164
–, Präklusion § 1111 ABGB 164 c
–, Untermieter bei § 1111 ABGB 164 a
Schädlinge Definition 144
Schädlingsbekämpfungskosten 144
Schalter Austausch 145
Schautafeln Immobilienmakler EAVG 337 g
Schenkung auf den Todesfall bei Einzelrechtsnachfolge 253
Schimmelbildungen 433
Schirmbar Raumbegriff 7
Schlafstellen Anwendung MRG 10
Schlossaustausch Eingangstüre Besitzstörung 184 a
Schlossreparatur Investitionsersatz MRG 199
Schlüssel
–, bei Zurückstellung 161 a
–, Hinterlegung gem § 1425 ABGB 161 b
–, Verlust 161 a
Schlüsselbetrieb bei Gemeinschaftsanlagen 150
Schriftform
–, bei Investitionsersatz MRG 208

–, Gebührenpflicht bei Finanzamtsgebühren **328**
 –, Lagezuschlag **96, 125**
 –, Telefax bei Investitionsersatz MRG **208**
 –, Verteilungsschlüssel abweichender **151**
 –, Vorbehalt für Zustandekommen Mietvertrag **34 ff**
Schriftlichkeit siehe Schriftform
Schuldverhältnis gespaltenes **252, 280**
 –, bei Untermietverhältnissen **273**
 –, Sanierung **264**
selbständiger/unselbständiger Bestandteil **187**
Selbstberechnung bei Finanzamtsgebühren **328**
Sendeunterkunft **7**
Sicherstellungsinteresse besonderes bei Kautionshöhe **293 d, 307 a**
Sicherungen Austauschkosten **145**
Sittenwidrigkeit gem § 879 ABGB
 –, bei Betriebskosten ABGB **137, 155**
 –, bei Mietzins ABGB **77, 131**
 –, Einschränkung Mitgebrauch durch nahe Angehörige **245**
SMS bei Kündigung **59 b**
Solidarhaftung bei Mietermehrheit **79 r**
Sonderrechtsnachfolge **248 ff, 283**
 –, Eintrittsvoraussetzungen **250**
 –, Geltung bei Voll- und Teilanwendbarkeit **283**
 –, Geschäftsraummieten **250**
 –, Kündigung Passivlegitimation **250**
 –, Rechtsfolge bei Fehlen Eintrittsberechtigter **250**
 –, Unterbleiben Verlassenschaftsabhandlung **250**
 –, Verhältnis zu § 1116 a ABGB **250**
Stabilitätsgesetz (1. StabG) bei Umsatzsteuer **337 b ff**
Staffelmietzinse **108 a, 367, 438**
Stapelparkplätze **6**
Stellplätze Anwendbarkeit MRG **11**
Steuerpflicht Änderung **337 c**
stillschweigende Verlängerung **48, 50, 50 a**
 –, Erneuerung auf unbestimmte Zeit gem § 29 Abs 3 MRG **48, 50**
 –, gem § 1115 ABGB **67**
 –, gem § 569 ZPO **50, 50 a**
 –, –, Räumungsklage **50 a**
 –, –, Räumungsvergleich/Übergabsauftrag **50 a**
Stockwerkseigentum **25**
streitiges Verfahren

–, Ersatzansprüche gem § 1097 ABGB **189**
 –, Investitionsersatz aufgrund gesonderter Vereinbarung **188**
Stromverbrauchskosten **140 a, 157**
Subjektförderung **23**
Substanzschädigung bei Wegnahmerecht **166, 187**
Superädifikat **7 ff**
 –, Anwendbarkeit § 1097 ABGB **7 d, 191**
 –, Belassungsabsicht fehlende **7 a**
 –, Eigentümeridentität **7 c**
 –, Gebäude bloße Hilfsfunktion **6 f**
 –, Gebäude selbständiges **7 a**
 –, Heimfallsrecht **7 a ff**
 –, MRG Anwendung analoge **7 ff**
 –, Löschungsklage **7 b f**
 –, Urkundenhinterlegung **7 b ff**
Superädifikatsverträge siehe Superädifikat

T

Tabellen

–, bargeldlose Überweisung alte Rechtslage **79 h**
 –, faktische Zurückstellung **161 c**
 –, Kaution **305 ff**
 –, Klauselprüfung RL 93/13/EWG **442**
 –, rechtzeitige/verspätete Kündigung **59 a**
 –, Teilausnahmeobjekte **24 c**
 –, Zahlungsmodalitäten/Bekanntgabe Kontoverbindung **79 k**

Tapezieren von Wänden bei Investitionsersatz MRG **196**

Tatsachenbestätigung **372**

Tatsachenfiktion **372**

Tauben

–, Entfernung Taubenkot **144**
 –, Kosten Abwehranlage **144**

Tauglichkeit des Mietobjektes für vereinbarten Vertragszweck **11**

Teilausnahmeobjekte **19 ff**

–, Aufbauten **24 a**
 –, Dachbodenausbauten **24**
 –, –, Anbau/Aufstockung **21 a, 24 ff**
 –, –, maßgebender Zeitpunkt **24**
 –, frei finanzierte „Neubauten“ **20 ff**
 –, –, Errichtungszeitpunkt **22**
 –, –, förderungsrechtliche Spezialbestimmungen **23**
 –, –, Neuschaffung Gebäude **20 f**
 –, –, öffentliche Mittel **23**
 –, Geltung § 2 MRG für Einzelrechtsnachfolge **254**

–, Geltung Sonderrechtsnachfolge gem § 14 MRG **250, 283**
 –, Gestaltungsfreiheit vertragliche **19**
 –, „Kündigungsschutz“ bei Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB **254f, 283**
 –, Wirtschaftspark **26**
 –, „Wohnungseigentumseinheiten“ **25**
 –, –, förderungsrechtliche Spezialbestimmungen **25**
 –, –, Stockwerkseigentum **25**
 –, –, vorläufiges WE **25**
 –, Zubauten **21 a, 24b**
Teilbeträge Erhöhung bei Betriebskosten **152**
Teile eines Raumes
 –, Abtrennung durch Vorhang **9**
 –, bei Geschäftsraum **9, 11**
 –, Schlafstellen **10**
 –, Zimmer zu Wohnzucken Anwendbarkeit MRG **10**
Telefax Schriftform
 –, bei Anzeige Investitionsersatz MRG **208 a**
 –, Frist gem § 1111 ABGB **164 c**
 –, Kündigung **59 b**
Tierhaltung **320 f**
 –, Begehren auf Entfernung/Unterlassung **320**
 –, Fehlen einer vertraglichen Regelung **320**
 –, Formulierungsbeispiele **321**
 –, Geschäftsraum **320**
 –, übliche Kleintiere **320, 321**
 –, vertragliches Verbot **320**
Tilgungsordnung Mietzins gem § 1416 ABGB **79 s**
 –, Räumungsbegehren **79 s**
 –, Widerspruch Widmung **79 s**
Tod der Vertragsparteien
 –, Endtermin **66, 72 f, 249**
 –, Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB **249**
 –, Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB, abweichende Regelung **258**
 –, Gestaltung vertragliche **258**
 –, Mietzinsanhebungsmöglichkeit **264**
 –, Mitmieter **251**
 –, Sonderrechtsnachfolge gem § 14 MRG **250**
Track and Trace Zusatzdienste Einschreibebrief **59 b**
Transformationsklausel gem § 58 Abs 4 MRG **5**
Transparenzgebot **437 ff, 495 ff**
Trennwand Errichtung Investitionsersatz MRG **199**
Trinkgelder Betriebskosten **142**

Türen Erneuerung Investitionsersatz MRG **199**

U

Überbau **7 ff**

Überbindung Hausordnung an Mieter **319**

Übergabe des Mietgegenstandes

–, an Mieter Rechtsvermutung der „mittleren Beschaffenheit“ **165**

–, Erhaltungspflicht Vermieter ABGB **176**

–, Erhaltungspflicht Vermieter MRG **168**

–, ernster Schaden des Hauses **168**

–, Kenntnis mangelnde Gebrauchsfähigkeit durch Mieter **220**

–, vorzeitige bei Zustandekommen Mietvertrag **36**

Übergang entschädigungsloser

–, Vereinbarung bei Investitionen **185, 187, 228**

–, Wegnahmerecht **187**

Überrumpelung Rücktritt Verbraucher **470 a, 470 b ff**

Überwälzung auf Mieter

–, anteilige bei öffentlichen Abgaben **149**

–, Betriebskosten bei Untermietzins gem § 26 MRG **153**

–, Erhaltungspflichten ABGB **176 f, 182**

–, Erhaltungspflichten MRG **168, 174**

–, Finanzamtsgebühren **333**

–, „gesetzlich ungeregelter Erhaltungsbereich“ **170, 175, 178, 225**

–, Mietvertragserrichtungskosten **147, 334 f**

–, Nachmieter bei Investitionsersatz MRG **217**

–, Nutzungskosten bei WE **155**

Umgestaltung Leitungs- und Sanitäreanlagen Investitionsersatz MRG **196**

Umsatzsteuer **337 a ff**

–, Entgelt gem § 25 MRG **120**

–, Formulierungsbeispiele **337 d**

–, Investitionsersatzhöhe MRG **204**

–, Kleinunternehmerregelung **337 a**

–, Option **337 a, 337 b**

–, Pauschalmietzins **157**

–, Stabilitätsgesetz, erstes **337 b**

–, Unterschied MRG/ABGB bei Fehlen vertraglicher Regelung **157**

–, Vertragsverfassung **337 c**

–, Vorsteuerabzug **337 a, 337 b**

unbebaute Flächen **6**

ungeregelter Bereich bei Erhaltung **170, 175, 178, 225**

Unterboden Investitionsersatz MRG **198**

Unterlassung Verständigung Vermieter bei

Investitionersatz 215, 225, 228

Unterlassungsanspruch

→, Änderung Geschäftszweig 243

→, „gespaltenes“ Schuldverhältnis 280

→, Passivlegitimation bei Verstoß gegen Weitergabe-/Untermietverbot 279

→, Tierhaltung 320

→, Verstoß gegen Weitergabe-/Untermietverbot 267

Unterlassungsklage siehe Unterlassungsanspruch

Untermiete 3, 29 ff siehe auch Untermietverhältnisse

→, „gespaltenes“ Schuldverhältnis 252

→, Mietzins gem § 26 MRG 116 ff

→, Passivlegitimation Untermieter bei Schäden 164 a

→, Unterschied zu Hauptmiete 3, 29 ff

Untermietverbot

→, Auslegung vertragliches 244

→, Einschränkungen Gestaltungsfreiheit MRG 261 ff

→, Gestaltung vertragliche ABGB 278

→, Kündigungsbefugnis Vermieter 263

Untermietverhältnisse

→, Beschreibung und Bezeichnung Mietgegenstand 45

→, Betriebskosten ABGB 158

→, Betriebskosten MRG 153

→, Einzelrechtsnachfolge gem § 2 MRG 254, 273, 284

→, Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 273, 284

→, Erhaltungspflichten ABGB 181

→, Erhaltungspflichten MRG 173

→, Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116 a ABGB 273, 284

→, gespaltenes Schuldverhältnis 273, 284

→, Investitionersatz 229, 237

→, Kautions 288 a, 304

→, Mietvertragerrichtungskosten Zulässigkeit Überwälzung auf Mieter 335

→, Nebenpunkte vertragliche 308 ff

→, Sonderrechtsnachfolge gem § 14 MRG 273

→, Untermietzins ABGB 135

→, Untermietzins MRG 116 ff

→, Untervermietung 272, 284

→, Vertragsdauer/Kündigung 61

→, Vertragsdauer/Kündigung Vollaussnahmeobjekte 71

→, Vertragszweck 272, 284

→, Weitergabe 272, 284

→, Wertsicherung ABGB 135

→, Wertsicherung MRG 118

→, Zulässigkeit vertraglicher Ausschluss

Untermietverträge 32 siehe auch Untermietverhältnisse

Untermietzins gem § 26 MRG 116 ff

→, Befristungsabschlag 117

→, Beispiel Berechnung Höhe 116 b

→, Berücksichtigung Verbesserungen 117

→, Entgeltsbestandteile gem § 25 MRG 117

→, Fälligkeit 79 ff

→, Pauschalzins 76

→, Präklusivfrist 108, 118

→, teilweise Untervermietung 117

→, Wertsicherung 118

→, zulässige Überschreitung des Hauptmietzinses 116 f

Unternehmenspacht 17 f

Unternehmereigenschaft Vermieter 310, 344

Unterscheidung Haupt-/Untermiete 3, 29 ff

Untervermietung siehe Untermiete

unwesentliche Veränderungen 162, 184, 210

Urkundenhinterlegung bei Superädifikaten 7

V

Veränderungen im Mietgegenstand siehe auch

Investitionen, Änderung

→, Abstimmung mit Erhaltungsregeln 186

→, Besitzstörung 184 a

→, durch Mieter 162, 184 b ff

→, →, Einbau Bad 184 b

→, →, Erhaltung 184 b

→, →, gefährliche Anlage 184 c

→, →, Haftung gem § 1318 ABGB 184 c

→, →, Schäden in anderen Objekten 184 b

→, →, Wasser gefährliche Verwahrung 184 c

→, →, Wasserfolgeschäden 184 c

→, →, Wasserleitungssystem 184 c

→, →, Wasserrohrbruch 184 c

→, Ersatzansprüche siehe Investitionersatz

→, Gestaltungsfreiheit, vertragliche 185

→, subsidiäre Regelung gem § 1098 ABGB 184

→, unwesentliche 162, 184, 210

→, Vorgangsweise bei Beendigung Mietverhältnis 185

→, Wegnahmerecht des Mieters 187

→, Wohnungseigentum 192 f

→, Zulässigkeit 193, 210 ff

Veräußerung Unternehmen 265, 280

Verbandsprozess 435 f, 502 ff

Verbesserungen

- , Berücksichtigung bei Höhe Untermietzins MRG 117
- , geförderte Investitionersatz MRG 199
- , nützliche gem § 1097 ABGB 227 f
- Verbesserungsobliegenheit Vermieter gem § 10 Abs 4a MRG 208 b ff**
- , Form 208 c f
- , Grenzen 208 c
- , Inhalt 208 b
- Verbot Ausschluss formloser Erklärungen gem § 10 Abs 3 KSchG 448 ff**
- Verbot vertragliches**
- , Tierhaltung 320
- , Untervermietung 244, 261 ff, 263, 278
- , Weitergabe Unterlassungsanspruch 267, 279
- Verbrauchergeräte**
- , Erhaltung ABGB 178, 424 ff
- , Erhaltung MRG 170, 424 ff
- verbrauchsabhängige Aufwendungen 143**
- Vereinbarung vertragliche** siehe auch Vertragsgestaltung
- , Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 256
- , gesonderte bei Investitionersatz 189, 241 f
- , Rechtsnachfolge 257 ff, 270 f, 282 f
- , Weitergabe/Untervermietung 261 ff, 278
- Verfahrensart Investitionersatz 188 f**
- Verhältnis § 3 MRG/§ 8 MRG 169**
- Verjährung**
- , Investitionersatz 216, 223
- , –, gesonderte vertragliche Vereinbarung 189, 241
- , –, MRG bei formgerechter Geltendmachung 216
- , –, notwendige Aufwendungen 223
- , Verhinderung durch Kautions sicherstellung 164, 295 c, 299 g, 303 g
- Verkehrsrösse bei kleineren Ausbesserungen 163, 177**
- Verkehrsüblichkeit bei Investitionen gem § 9 MRG 211**
- Verlängerung Mietverhältnis durch Räumungsvergleich 52 c**
- Verlassenschaftsabhandlung Unterbleiben 250**
- Verletzung Anzeigepflicht**
- , Ersatz notwendiger/nützlicher Aufwendungen 222, 228
- , Investitionersatz MRG 215
- Verlust**
- , Ersatzanspruch Investitionersatz MRG 209 f
- , Schlüssel bei Zurückstellung 161 a ff
- Vermessungskosten 147**
- Vermieter** siehe Bestandgeber
- Versicherungskosten** Betriebskosten MRG
- , angemessene 150
- , Einwand Unterversicherung 150
- , Zustimmung Mehrheit 150
- Verspätung bei Kündigung 59 a**
- Verteilungsschlüssel**
- , abweichender bei Wohnungseigentum 151
- , Schriftform 151
- Vertragsbestandteile** unzulässige gem § 6 KSchG 350 ff
- Vertragsdauer Berechnung 49**
- Vertragsformblätter 351, 434 ff, 475 ff**
- Vertragsfreiheit** siehe Vertragsgestaltung
- Vertragsgestaltung**
- , Abgrenzung Entgelt/Anerkennungszins 18 c
- , Abgrenzung Miete/Leihe 18 c
- , Betriebskosten ABGB 155 ff
- , Betriebskosten MRG 138
- , Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 255 f
- , Elektrotechnikverordnung 104 a
- , Erhaltung ABGB 176 ff
- , Erhaltung MRG 168, 170
- , Fälligkeit/Rechtzeitigkeit Mietzins nach dem ZVG 2013 79 p
- , Finanzamtsgebühren 333
- , Fragenschema 39 ff
- , Gerichtsstand 324 ff
- , Gerichtsstandsvereinbarungen 326
- , Grundverkehrsbehördliche Genehmigung 37, 317
- , Hausordnung 319
- , Investitionersatz gesonderte Vereinbarung 189, 234 ff, 242
- , Investitionersatz MRG 213, 217 f
- , Investitionersatz notwendige Aufwendungen 220, 224 f, 234 ff
- , Investitionersatz nützliche Aufwendungen 227 f
- , Kautions 307 ff
- , –, Bankgarantie 307 c
- , –, Barkautions 307 a
- , –, Sparbuch 307 b
- , Kompensationsverbot 310 f
- , Konkurrenzschutz 315, 347
- , Kündigungsbefugnis 55 ff
- , Mietvertragsserrichtungskosten 334 ff
- , Option Mieter auf Vertragsverlängerung 49 b

- , Rechtsnachfolge 257 ff, 270 f, 282 f
- , Rechtsnachfolgeklauseln 258 f
- , Spielraum 1 f
- , Umsatzsteuer 337 c, 337 d
- , Unternehmenspacht 17 a
- , Verteilungsschlüssel Betriebskosten 151
- , Vertragszweck 260
- , Weitergabe/Untervermietung 261 ff, 265 f, 278
- Vertragsmuster gesamte 510 ff** siehe auch Formulierungsbeispiele
- , Geschäftseinheit MRG 511 ff
- , –, Betriebs-, Heiz- und sonstige Nebenkosten 514
- , –, Erhaltungs- und Reparaturpflichten/Rückstellung 515
- , –, Gebühren/Mietvertragserrichtungskosten 523
- , –, Gerichtsstand 522
- , –, grundverkehrsbehördliche Genehmigung 520
- , –, Hauptmietzins/Wertsicherung 513
- , –, Hausordnung/Tierhaltung 521
- , –, Kautions 518
- , –, Kompensationsverbot 519
- , –, Konkurrenzschutz 519
- , –, Mietgegenstand 511
- , –, Veränderungen im Mietgegenstand/Schicksal derselben bei Beendigung 516
- , –, Vertragsdauer/Kündigung 512
- , –, Vertragszweck/Weitergabe 517
- , Wohnung Teilausnahmebereich 524 ff
- , –, Erhaltungs- und Reparaturpflichten/Rückstellung 528
- , –, Gebühren/Mietvertragserrichtungskosten 536
- , –, Gerichtsstand 535
- , –, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung 533
- , –, Hauptmietzins/Wertsicherung 526
- , –, Hausordnung/Tierhaltung 534
- , –, Investitionen des Mieters/Schicksal derselben bei Beendigung 529
- , –, Kautions 531
- , –, Kompensationsverbot 532
- , –, Mietgegenstand 524
- , –, Nebenkosten, insb Betriebs- und Heizkosten 527
- , –, Vertragsdauer Kündigung 525
- , –, Vertragszweck/Weitergabe 530
- Vertragspartnerwechsel** Geltung 1. StabG 337 b

Vertragsübernahme

- , außerbüchlicher Erwerber 253
- , Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 253, 255 f
- , Muster 105 a
- , Zustimmung aller Beteiligten 252 f, 280
- Vertragsverfassung** siehe Vertragsgestaltung
- Vertragsverhandlungen Abbruch 34**
- Vertragszweck 243, 260, 277**

- , Änderung Branche 243
- , Auflösung/Kündigung bei Zuwiderhandeln 243

- , Durchsetzung exekutive 243, 267, 279
- , Einschränkung auf bestimmte Geschäftszweige 243, 260

- , Formulierungsbeispiele 274 ff, 285 f

- , –, Geschäftszwecke ABGB 286

- , –, Geschäftszwecke MRG 275

- , –, Präsentationsrecht 276

- , –, Wohnzwecke ABGB 285

- , –, Wohnzwecke MRG 274

- , „gemischte“ Verwendung 243

- , Pönale bei Zuwiderhandeln 260, 267, 279

- , Tauglichkeit Bestandgegenstand 12

- , Untermietverhältnisse 272 f

- , Vermietung von WE-Objekten 243

- , vertragliche Gestaltung 243, 260, 267

- Verwaltungskosten gem § 22 MRG 147**

- , Mietvertragserrichtungskosten 334 f

- Verwendung** siehe Nutzung

- Verwendungszweck** siehe auch Vertragszweck

- , neutraler 11

- , private Jagdhütte 11

- , Tauglichkeit Bestandgegenstand 12

- Verwertung Mietgegenstand** Fälligkeit Investitionsersatz MRG 216

Verzicht

- , nachträglicher

- , –, Erhaltungspflichten ABGB 176 ff

- , –, Erhaltungspflichten MRG 168 a

- , –, Investitionsersatz MRG 218

- , voraus

- , –, Erhaltungspflichten ABGB 176 ff

- , –, Erhaltungspflichten MRG 168 a

- , –, Investitionsersatz ABGB 234

- , –, Investitionsersatz MRG 218

- , –, notwendige Aufwendungen 224 f

- , –, nützliche Aufwendungen 228

- , Wegnahmerecht 187, 228

- Verzinsung Kapital** Investitionsersatz MRG 204

- Verzinsung Kautions 290 a, 290 b**

Vollausnahmeobjekte 2, 5 ff

- , beschränkter Gebrauch 12
- , „Ein- und Zwei-Objekte-Häuser“ gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG 14 ff
- , Flächenmiete alleinige 6 ff
- , Förderungsrechtliche Spezialbestimmungen 5
- , „neutrale“ Objekte 11 f
- , spezielle Mietverhältnisse gem § 1 Abs 2 Z 1–4 MRG 13
- , Teile von Geschäftsräumlichkeiten 9
- , Unternehmenspachtverträge 17 f
- , Wohnungszimmerteile „Schlafstellen“ 10

Vorausverzicht siehe Verzicht

vorläufiges Wohnungseigentum 25

vorzeitige Aufhebung siehe vorzeitige Auflösung

vorzeitige Auflösung

- , des Mieters gem § 1117 ABGB 59 c, 70
- , des Vermieters gem § 1118 ABGB 59 c, 70
- , Kautionsrückstände 295 b, 299 g, 303 f
- , vertragliche Ausweitung bzw Verschärfung MRG/Teilausnahmeobjekte 59
- , vertragliche Ausweitung bzw Verschärfung Vollausnahmeobjekte 70

W

Wahlgerichtsstand bei Gerichtsstandvereinbarung 325

Wärmeversorgungsanlage

- , Bestimmungen HeizKG 150
- , Erhaltung ABGB 178
- , Erhaltung MRG 170
- , Gemeinschaftsanlage Kosten 150

Warmwasseraufbereiter Errichtung Investitionersatz MRG 196

Warmwasserboiler 170 a, 196 a

Warmwasserkosten 150

Wartung Gastherme 411, 412 a

Wartungspflicht des Mieters 169

Waschküche Kosten Gemeinschaftsanlagen 150

Waschmaschinenanschluss Herstellung Investitionersatz MRG 196

Wasser gefährliche Verwahrung 184 c

Wasserfolgeschäden bei Änderungen Mieter 184 b ff

Wasserleitung Errichtung Investitionersatz MRG 196

Wasserrohrbruch 184 c

Wasserversorgung Betriebskosten MRG 142

Wegnahmerecht des Mieters 187

–, bei Verzicht auf Investitionersatz 187, 228

–, eingebrachte Fahrnisse 166

–, Herausgabe-/Schadenersatzansprüche 187

–, Präklusivfrist gem § 1097 ABGB 187

–, vertraglicher Verzicht 187

Weitergabe 244 ff, 261 ff, 278 ff

–, Absicherung vertragliches Verbot 267, 279

–, Auslegung Untermietverbot 244

–, Fehlen vertraglicher Regelung 246

–, Formulierungsbeispiele 274 ff, 285 f

–, –, Geschäftszwecke ABGB 286

–, –, Geschäftszwecke MRG 275

–, –, Präsentationsrecht 276

–, –, Wohnzwecke ABGB 285

–, –, Wohnzwecke MRG 274

–, Gestaltung vertragliche 246

–, Gestattung durch Vermieter 247, 263, 268

–, Kündigung bei Verstoß gegen Verbot 263, 279

–, Präsentationsrecht des Mieters 247, 276

–, Unterschied zu Mitbenützung durch nahe Angehörige 245, 262

–, Weitergabe ABGB 278 ff

–, –, Absicherung vertragliches Verbot durch Pönale 279

–, –, Fehlen vertragliche Regelung 246, 278

–, –, Formulierungsbeispiele 285 f

–, –, gespaltenes Schuldverhältnis 280

–, –, Unterlassungsanspruch 279

–, –, vertragliche Mietzinsanhebung 280

–, –, Vertragsübernahme Voraussetzungen 280

–, –, Wirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen 278

–, Weitergabe MRG 261 ff

–, –, Absicherung vertragliches Verbot durch Pönale 267

–, –, Abtretung der Mietrechte 264

–, –, Änderung Einflussmöglichkeiten bei Gesellschaften 264

–, –, Einräumung vertragliche Auswirkungen auf Investitionersatz MRG 194

–, –, Einschränkung vertraglicher Untervermietungsverbote 261 ff

–, –, exekutive Durchsetzung Verbot 267, 279

–, –, Formulierungsbeispiele 274 ff

–, –, Gestaltungsfreiheit vertragliche 264 ff

–, –, Nichtanwendbarkeit § 11 MRG auf sonstige Gebrauchsüberlassung 262

–, –, Sanierung gespaltenes Schuldverhältnis 264

–, –, Tod des Hauptmieters 264

–, –, Unterlassungsanspruch bei Zuwiderhandeln gegen Verbot 267
 –, –, Untervermietung 261 ff
 –, –, Veräußerung Unternehmen 264 f
 –, –, Verpachtung Unternehmen 264 f
 –, –, Wirkung bei Zustimmung des Vermieters 247, 263, 268
Werklohn angemessener bei Hausbetreuungskosten 148
Werkwohnung 13
Wertanpassung Kategorie-D-Hauptmietzins 106 siehe auch Wertsicherung
Wertsicherung 107 ff, 118, 133
 –, Beginn Verjährung 133
 –, Formulierungsbeispiele ABGB 136
 –, Formulierungsbeispiele MRG
 –, –, angemessener Hauptmietzins 128
 –, –, Kategorie-D-Miete 130
 –, –, Richtwertzins 129
 –, stillschweigender Verzicht 133 a
 –, Wertsicherung ABGB 133 f
 –, –, Formulierungsbeispiele 136
 –, –, Untermietverhältnisse 135
 –, Wertsicherung MRG 101, 106, 107 ff
 –, –, Anpassung an gesetzliche Veränderungen 101, 106
 –, –, außerstreitige Überprüfung 108 ff
 –, –, Beispiel für Geltendmachung 112 ff
 –, –, Fallbeispiel 115
 –, –, Formulierungsbeispiele 128 ff
 –, –, Formvorschriften für Geltendmachung 111 ff
 –, –, Geltung Präklusivfrist gem § 16 Abs 8 MRG 108 ff
 –, –, Kategorie-D-Hauptmietzins 106
 –, –, Richtwertzins 101
 –, –, Untermietzins rückwirkende Geltendmachung 118
 –, –, Verbot rückwirkende Geltendmachung 111
 –, –, „verfrühtes“ Schreiben 114
 –, –, Verlautbarung Indexveränderung 113
 –, –, vertragliche Gestaltung 101, 106, 107
 –, –, Wirksamwerden Indexveränderung 113 f
WFG 1968 Verweis MRG 5, 25, 27 f
WGG
 –, nachfolgende WE-Begründung 4
Widerspruch bei Widmung Mietzins 79 s
Widmung vertragliche
 –, Auswirkungen 260, 277
 –, gemischte 83, 194, 243, 260
 –, Investitionersatz MRG 194

–, Mietzins 79 s
 –, Tauglichkeit Bestandgegenstand 12
Wiederherstellung früherer Zustand gem §§ 9, 10 MRG 162, 209, 212, 215
Wiener Gebrauchsabgabe 149
Winterdienst 150
Wirtschaftspark 26
Wohnungseigentum
 –, Geschäftszweig Änderung durch Mieter 243
 –, gesonderter Aufteilungsschlüssel 151
 –, Haftung Eigentümergemeinschaft bei notwendigen Aufwendungen 226
 –, nachfolgende WE-Begründung bei WGG 4
 –, Nutzungskosten „entgeltstfreie“ Bestandteile 18 a ff
 –, Überwälzung Nutzungskosten 155
 –, Vertragsgestaltung bei Änderungsmaßnahmen durch Mieter 192, 192 a, 231, 233
Wohnungseigentumsbewerber 30
Wohnungsteile „Schlafstellen“ 10
Wohnungsverband Vermietung einzelner Zimmer 105
Wohnverhältnisse familienrechtliche 18 d
Wucher
 –, Betriebskosten ABGB 137, 155
 –, Mietzins ABGB 77, 131
WWG
 –, Verweis MRG 5, 25, 27 f

Z

Zählerablesung Betriebskosten 142, 143
Zahlungsverzugsgesetz 79 ff
 –, Banküberweisung 79 b ff
 –, –, alte Rechtslage 79 g, 79 h
 –, –, neue Rechtslage 79 l ff
 –, –, Risiko Verlust/Verspätung 79 m ff
 –, –, Übergangsregelungen 79 n
 –, Bekanntgabe Kontoverbindung 79 b, 79 d, 79 i
 –, Fälligkeit Mietzins 79 ff
 –, –, alte Rechtslage 79 a
 –, –, neue Rechtslage 79 b
 –, –, Übergangsregelungen 79 c
 –, –, vertragliche Fassung 79 p
 –, –, Vollenwendungsbereich MRG 79 d
 –, –, Voll-/Teilausnahmebereich 79 e
 –, Rechtzeitigkeit Banküberweisung 79 l ff
 –, –, alte Rechtslage 79 g, 79 h
 –, –, neue Rechtslage 79 i ff
 –, –, Verbrauchergeschäft 79 j
 –, –, vertragliche Gestaltung 79 p
 –, Vertragsfassung 79 o, 79 p

- , Zahlungsmodalitäten **79 g, 79 i ff**
- , –, Bekanntgabe Kontoverbindung **79 i ff**
- , –, Tabelle **79 k**
- Zeitwert** Investitionersatz bei nützlichen Aufwendungen **227**
- Zimmer**
- , Schlafstellen **10**
- , Vermietung einzelner eines Wohnungsverbandes **105**
- Zinsen**
- , Kautio**n** **290 a, 290 b**
- , Vertragsgestaltung bei Kautio**n** **306 ff**
- , –, Bankgarantie **307 c**
- , –, Barkautio**n** **307 a**
- , –, Sparbuch **307 b**
- , Zinssatzhöhe bei Kautio**n** **290 a, 290 b**
- Zinsminderung** siehe Bestandzinsminderung
- Zubauten** **21 a, 24 b**
- Zulässigkeit**
- , Investitionen ABGB **235 f**
- , Investitionen MRG **193, 210 ff, 214 f**
- , Regelung gem § 1098 ABGB **184**
- , Überwälzung Mietvertragserrichtungskosten MRG **334**
- Zurückstellung des Bestandgegenstandes** **161 ff**
- , Annahmeverzug Vermieter **161 b**
- , Benützungsentgelt **161 a ff, 163 a**
- , Entfernung Fahrnisse **161 b, 163 a**
- , faktische **161 a**
- , Rückgabe Schlüssel **163 a**
- , Tabelle **161 c**
- , verspätete **163 a**
- Zusammenlegung mit Nachbarwohnung** Investitionersatz MRG **197**
- Zusatzarbeiten** Investitionersatz MRG **204**
- Zusatzdienste** Einschreibebrief **59 b**
- Zustand des Bestandgegenstandes**
- , Gebrauchsgegenstände mitvermietete **166**
- , Rückstellung **161 ff**
- , Übergabe an Mieter **165**
- , –, Erhaltungspflicht Vermieter ABGB **176**
- , –, Erhaltungspflicht Vermieter MRG **168**
- Zustandekommen Mietvertrag** **33 ff**
- , Dissens **33**
- , Einigung Bestandsache und -zins **33**
- , Erfüllung vorzeitige **34 ff**
- , grundverkehrsbehördliche Genehmigung **37**
- , kirchliches Vermögen **38**
- , nachträgliche Fertigung Vertragszuhaltung **35**
- , Schriftformvorbehalt **34**
- , Zustimmung Bischof/ordinarius loci **38**
- Zuständigkeit**
- , internationale **323**
- , örtliche **322**
- , sachliche **322**
- Zustimmung Vermieter**
- , Investitionen MRG **210 ff**
- , Untervermietung **263**
- , Weitergabe **246**
- Zuwendungen** bei Investitionersatz MRG
- , öffentliche **205**
- , private **205**
- ZVG 2013** siehe Zahlungsverzugsgesetz
- Zwangsversteigerungsverfahren**
- , Barkautio**n** Rückforderung bei Ersteher **291 d**
- , Einzelrechtsnachfolge Ersteher **253**
- Zwei-Objekte-Häuser** **14 ff**
- siehe auch Ein- und Zwei-Objekte-Häuser
- Zweitwohnung** **13**
- Zwischenwand**
- , Trennwand Investitionersatz MRG **199**
- , Veränderung bei WE **192**
- Zylinderschloss** Reparatur Investitionersatz MRG **199**