

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 Vollarwendungsbereich des MRG (vgl Rz 2, 27f) Bezug genommen; die alleinige Beifügung „ABGB“ hingegen stellt auf Voll- und Teilausnahmeeobjekte (vgl Rz 2, 5ff bzw 2, 19ff) ab.

A

- Abbruch Vertragsverhandlungen** 34
- Abgaben**
 - , Lasten gem § 1099 ABGB **156f**
 - , öffentliche **149**
- ABGB Mietzins** 133
- Abgrenzung**
 - , Betriebskosten/Erhaltungsaufwand **140, 144, 145, 150**
 - , Entgelt/Anerkennungszins **18a ff**
 - , Miete/Leihe **18ff**
 - , Miete/Pacht **17**
 - , Schaden allgemeiner Teil/Objektinneres **167**
- Abnutzung**
 - , Gebrauchsgegenstände mitvermietete **166**
 - , gewöhnliche bei Rückstellung **161**
 - , Inventar Erneuerung bei Investitionsersatz MRG **196**
 - , übergebührliche **164f**
- Abschreibung**
 - , jährliche bei Investitionsersatz MRG **203**
 - , Sätze bei Investitionsersatz MRG **202**
- Abtrennung**
 - , unwirtschaftliche bei Wegnahmerecht **187**
 - , Vorhang bei Geschäftsraumteilen **9**
- Abtretung der Mietrechte**
 - , Geltendmachung Investitionsersatz MRG **194**
 - , Weitergabe/Rechtsnachfolge MRG **264**
- Abwasch** Neuanschaffung bei Investitionsersatz MRG **199**
- Abwasserableßfluss** Reparatur bei Investitionseratz MRG **196**
- Abziehen von Rauchfängen** bei Kehrkosten **144**
- Abzug „neu für alt“** **164**
- AGB** 351, 434ff, 471ff
- Akonto** siehe Teilbeträge
- Allgemeine Geschäftsbedingungen** siehe AGB
- Allgemeiner Teil** Schaden Abgrenzung **167**

- Altmietverhältnisse** Abrechnungsmodus bei Betriebskosten **152**
- Amortisationsquote** bei Entgelt gem § 25 MRG **120f**
- analoge Anwendung MRG** bei Superädikaten **7ff**
- Anbau**
 - , angemessener Mietzins **83**
 - , Dachbodenanbauten **24**
 - , selbständiges „Gebäude“ **21**
- Änderung**
 - , bauliche durch Mieter **184ff**
 - , bauliche durch Mieter bei WE **192, 192a**
 - , Beleuchtungsanlage **145**
 - , Branche/Vertragszweck **243**
 - , Einflussnahme bei Gesellschaften **264**
 - , Hausordnung nachträglich **319**
 - , Kündigungsfrist **52, 55f**
 - , Kündigungsrecht **52, 55f**
 - , Steuerpflicht **337c**
- Änderungen im Mietgegenstand** siehe Investitionen, Veränderungen
- Anerkennungszins** **18a**
- Anführung**
 - , Ausnahmetatbestände **44**
 - , Gesamtbetrag bei Investitionsersatz MRG **208**
- Annahmeverzug bei Zurückstellung** **161b**
- Anschlussgebühren Strom/Kanal** **140**
- Anspruchsgegner**
 - , Barkaution Rückerstattung **291d**
 - , Kautionsparbüch Herausgabe **297a ff**
 - , notwendige Aufwendungen Ersatz **222**
 - , nützliche Aufwendungen Ersatz **227f**
- Anspruchsgrundlagen**
 - , Investitionsersatz **188ff, 234**
 - , Konkurrenz bei Investitionsersatz **193**
- Anspruchshöhe** Berechnung Investitionskostenersatz **204f, 223, 227, 236**
- Antennenmast** **7**

- Anzeige**
- , frühere bei Investitionsersatz MRG 207
 - , Investitionsersatz MRG 206 ff
 - , Telefax 208
- Anzeigepflicht**
- , Verletzung durch Mieter 215
 - , -, Investitionsersatz MRG 215
 - , -, notwendige Aufwendungen Ersatz 222
 - , -, nützliche Aufwendungen Ersatz 228
 - , wesentliche/unwesentliche Veränderungen 210
- Arbeitsleistungen**
- , befugte Gewerbsleute 204
 - , eigene bei Investitionsersatz 204, 223, 227
- Architektenhonorar** bei Investitionskostener-
satz 204
- Arten Kauktion** 289 f
- Aufhebung** siehe Auflösung
- Aufkündigung** siehe Kündigung
- Auflagen** behördliche bei Geschäftsräummi-
ten 171, 174, 179, 182
- Auflösung**
- , besondere Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 255 f, 283
 - , einvernehmliche 52 a
 - , einvernehmliche für Investitionsersatz MRG 206
 - , Rechtsnachfolge besondere 283
 - , sonstige für Investitionsersatz 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 Investitionsersatz
- 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 Investitionsersatzanspruch 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
- Barkaution** 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 Kündi-
gungsrecht 50
 - , objektiver Nutzen bei Investitionsersatz
MRG 200 ff
 - , Restwertersatz bei ungerügter Übernahme
221
 - , Schäden bei Rückstellung 164 ff, 172, 180
 - , vertragliche Regelung bei Investitionsersatz
ABGB 235 f
 - , Voraussetzung für Investitionsersatz MRG
194
 - , Wegnahmerecht des Mieters 166, 187, 228
 - , Wiederherstellung des früheren Zustandes
185, 212

- , Zeiterwersatz 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**
 - , Geschäftsraummieten **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 Anerkennungszins/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 Superäidifikat **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** Investitionsersatz **190**
- Bereitstellung** **Kaution** **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 Investitionsersatz **222, 228**
 - , Mehrheit bei Mietzins **79 q**
 - , Mietvertragserrichtungskosten Auftragserteilung **324**
 - , Passivlegitimation bei Investitionsersatz **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 Investitionsersatz MRG **216 f**
 - , Präsentationsrecht **247**
 - , Tod **249 ff, 264**
 - , Veränderungen im Mietgegenstand **162, 192**
 - , Verzicht auf Mitnutzung Gemeinschaftsanlagen **150**

- , Verzicht vertraglicher Erhaltung **168, 176f, 179**
- , Verzicht vertraglicher Investitionen **213, 218, 224f, 227, 234**
- , Wartungspflichten **169**
- Bestandobjekt**
 - , Einteilung in Gruppen **2**
 - , Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG **2, 27f**
 - , Teilausnahmeeobjekte **2, 19ff**
 - , Vollausnahmeeobjekte **2, 5ff**
- Bestandverhältnis** siehe Mietverhältnis
- Bestandzinsminderung** **392 ff**
 - , Anzeige **393**
 - , Ausmaß **392 a**
 - , Ausschluss **393**
 - , Baulärm **392 a**
 - , Erhaltungspflichten **170**
 - , Konkurrenzschutz **313f**
 - , Verhältnis zu Kompensationsverbot **311**
 - , Verzicht **392**
- Besuch Dritter bei Mitmiete** **245**
- Betrag**
 - , Anführung Gesamtbetrag **208**
 - , tatsächlich aufgewendeter bei Investitionserhaltung MRG **204ff**
- Betriebskosten** **137 ff**
- Betriebskosten ABGB** **155 ff**
 - , Fehlen Betriebskostenvereinbarung **156**
 - , Formulierungsbeispiele **159, 355**
 - , Lastentragung gem § 1099 ABGB durch Vermieter **156f**
 - , 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 **144**
 - , 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**
 - , Einzelvorschreibung **151, 152k ff**
 - , -, Nachweis Höhe **152 m**
 - , -, Präklusion **1521**
 - , -, 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**
 - , Mietvertragserrichtungskosten **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**
- ,-, Verfliesung **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**
- ,-, Rechtsanwaltkosten **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**
- ,-, Vorschreibung **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**
 - ,-, Bestandobjekt 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 Grundbuchseintragung **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 Investitionsersatz **241**
 - , Gestaltungsfreiheit Kautions **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 Investitionsersatz 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**
 - , Grundbuchseintragung 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 **252f**
- , Zeitpunkt Eintritt bei Liegenschaften **253**
- Einzelvorschreibung bei Betriebskosten**
 - 152 k ff**
- Elektroinstallationen** gefährliche **104, 104a**
- Elektroleitungen**
 - , Erneuerung Investitionsersatz MRG **196**
 - , gefährliche **104a**
- Elektrotechnikverordnung** **104a**
- E-Mail** Kündigung **59b**
- Endausmalverpflichtung** **412**
- Endtermin** siehe Befristung
- Energieausweis** **337 e ff**
 - , abweichende Vereinbarungen **337l**
 - , alte Ausweise **337g, 337n**
 - , Aushändigung vor/nach Vertragsabschluss **337h, 337i**
 - , Ausnahmen **337f**
 - , Bekanntgabepflicht **337g**
 - , Einfamilienhaus **337j**
 - , Formulierungsvorschlag **337o**
 - , Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) **337g, 337o**
 - , Haftung Richtigkeit **337m**
 - , Heizungswärmebedarf HWB **337g, 337o**
 - , Immobilienmakler **337g, 337m, 337o**
 - , Kosten **337k**
 - , Nutzungsobjekt **337j**
 - , Schadenersatz **337m**
 - , Strafbestimmungen **337m**
 - , Übergangsbestimmungen **337n**
 - , Vertragsgestaltung **337o**
 - , Verwaltungsübertretung **337m**
 - , Wohnungseigentum **337k**
- Enteignung** Eigentumsübergang Einzelrechts-nachfolge **253**
- Entfernung**
 - , Bauschutt **144**
 - , Fahrnisse bei Zurückstellung **161b**
 - , 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 **176f**
 - , allgemeine Teile **167, 176**
 - , Auflagen behördliche **171, 179**
 - , Ausbesserungen kleine Verkehrssitte **178**
 - , erhebliche Gesundheitsgefährdung **169b**
 - , ernster Schaden des Hauses **169a**
 - , Formulierungsbeispiele ABGB **182f**
 - , Formulierungsbeispiele MRG **174f**
 - , gem § 1096 ABGB **176**
 - , generelle Überwälzung auf Mieter **411**
 - , Heiztherme **170a, 196a**
 - , Leitungsteile **170, 178**
 - , Mieter ABGB **176 ff**
 - , Mieter MRG **169**
 - , MRG **167 ff**
 - , -, Altverträge **168a**
 - , -, Klauselentscheidungen **169, 407 ff**
 - , -, nachträglicher Verzicht **168a**
 - , -, Veränderungen durch Mieter **169, 184b ff**
 - , -, Vorausverzicht **168a**
 - , -, Vor-/Nacharbeiten **167**
 - , -, Zulässigkeit Überwälzung **168a, 169**
 - , Rückstellung **161ff, 164ff, 172, 180**
 - , Rügepflicht Mieter bei Wohnungsmängel **85, 104, 170b**
 - , 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
- , Investitionsersatz 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**
- Ersteher Zwangsvorsteigerungsverfahren**
- , Eintritt bei Einzelrechtsnachfolge 253
- , Rückerstattung Barkaution 291 d
- Erwerber außerbücherlicher bei Einzelrechtsnachfolge 253**
- ETV siehe Elektrotechnikverordnung**
- EuGH missbräuchliche Klauseln** siehe Klausurrichtlinie
- Europäisches Übereinkommen über die Be-rechnung 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
- , Investitionsersatz MRG 216
- , Kautionsrückforderung 305 a, 305 b
- , -, Bankgarantie 301 b, 301 f
- , -, Barkaution 291 ff, 292
- , -, Sparbuch 297, 297 c
- , vertragliche Regelung bei Kauktion 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 Investitionsersatz MRG 199**
- Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz 4701 ff**
- Finanzamtgebühren 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
- ,-, Investitionsersatz MRG 204
- Fläche**
- ,-, alleinige Vermietung 6 f
- ,-, Autoverkaufsplatz samt Holzhütte 6
- ,-, mitgemietete 8
- Fliesen Ersatzfähigkeit bei Investitionen MRG**
- ,-, Erneuerung aufgrund Abnützung 196
- ,-, erstmalige Anschaffung 196
- ,-, Küche/Bad Neuanschaffung 199
- Förderungen öffentliche**
- ,-, Abschreibungssätze 202
- ,-, Berücksichtigung Höhe Ersatzanspruch MRG 205
- ,-, Gleichwertigkeit von Verbesserungen bei Investitionsersatz 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 Investitionsersatz**
- 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 weit reichender Kündigungsmöglichkeit des Mieters 65
- ,-, Geschäftszwecke ohne Kündigungsmöglichkeit des Mieters 64
- ,-, Optionsklausel auf Verlängerung 49 b
- ,-, Wohnzwecke mit gesetzlichem Kündigungsrecht des Mieters 62
- ,-, Wohnzwecke mit weit reichender 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
- ,-, Finanzamtgebühren 337
- ,-, Gerichtsstand 327, 470
- ,-, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung 318
- ,-, Hausordnung 321
- ,-, Investitionsersatz ABGB 238 ff
- ,-, Wohn- oder Geschäftseinheit 238 f
- ,-, Wohn- oder Geschäftseinheit Zusatz bei WE 240
- ,-, Investitionsersatz MRG 230 ff
- ,-, Berechnung Aufwandersatz 205
- ,-, Geschäftsraum 232
- ,-, Geschäftsraum Zusatz bei WE 233
- ,-, Wohnung 230
- ,-, Wohnung Zusatz bei WE 231
- ,-, Kaution 307 ff
- ,-, Bankgarantie 307 c
- ,-, Barkaution 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**
- Fragesthema für Vertragsgestaltung** **39 ff**
- Fristen**
 - ,-, Geltendmachung Investitionsersatz 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**
- Fruchtenuss**
 - ,-, Einzelrechtsnachfolge **253**
 - ,-, Unterscheidung Haupt-/Untermiete **30**
- Fruchtnießer** **30**
- Fußboden**
 - ,-, Beispiele für Zuschläge Richtwertzins **97, 99**
 - ,-, Investitionsersatz MRG
 - ,-, Errichtung Unterböden **198**
 - ,-, gänzliche Erneuerung bei Investitionsersatz MRG **198**
 - ,-, Gesamterneuerung **198**
 - ,-, Schleifen/Versiegeln **198**
- G**
- Galerie** **151 i**
- Garage** nicht berufliche Zwecke **11**
- Gärtnerei** **150**
- Gasetagenheizung** Installation Investitionsersatz MRG **196**
- Gasherde**
 - ,-, Erneuerung aufgrund Abnutzung bei Investitionsersatz MRG **196**
 - ,-, Neuanschaffung bei Investitionsersatz 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 Investitionsersatz 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 Auflösungsmöglichkeit 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 Vertragszweck 260
 - Gesellschaften**
 - ,-, Änderung Einflussmöglichkeiten 264
 - ,-, Anwendung § 1116 a ABGB 249
 - gesetzlich ungeregelter Erhaltungsbereich** 170, 175, 178, 225
 - gespaltenes Schuldverhältnis** 252, 280
 - ,-, bei Untermietverhältnissen 273
 - ,-, Sanierung 264
 - Gestaltung vertragliche** siehe Vertragsgestaltung
 - 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 Investitionsersatz MRG 199
 - Glühbirnen** Austausch 145
 - Großkaufhaus** 17
 - Grundbuchseintragung** materiell unrichtige 253
 - Grundbuchkörper** 16, 25
 - Grundlagen** gesetzliche bei Kaution 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
 - ,-, Eigentümergemeinschaft 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 Superädikaten 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 Anwendung MRG 11
- ## I
- Immobilienmakler** 334
 - Immobilienpreisspiegel** 82
 - Immobiliensachverständiger** 81 f, 90
 - Immobilientreuhänder** 334
 - Immobilienverwalter** 334
 - Inanspruchnahme** Kautions während Mietverhältnis 295 ff, 299 d, 303 d ff
 - Informationen** notwendige bei Erstellung Mietvertrag 41
 - Inhaltskontrolle** gem § 879 Abs 3 ABGB 487 ff

- Insolvenz**
- , Kavution **294 ff, 299 ff, 303 ff**
 - , Kündigung Mieter **51**
- Instandhaltungspflichten** siehe Erhaltungspflichten
- Interesse wichtiges** des Mieters gem § 9 MRG **211**
- Inventar**
- , Entgelt gem § 25 MRG **119 ff**
 - , Erneuerung aufgrund Abnützung 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 aufgewandter 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 Abnützung **196**
 - , -, Formalvoraussetzungen **206 ff**
 - , -, Formulierungsbeispiele **230 ff**
 - , -, Fristen **206 f**
 - , -, gänzliche Erneuerung Fußboden **198**
 - , -, Gasherdt Erneuerung aufgrund Abnützung **196**
 - , -, Gasherdt 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 Abnützung **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 Verfliesung **196**
 - , -, Schleifen/Versiegeln Fußboden **198**

- ,-, Schriftlichkeit/Telefax **208 a**
- ,-, Trennwand Errichtung **199**
- ,-, Umsatzsteuer **204**
- ,-, Untermietverhältnisse **229**
- ,-, Verbesserungsobligiehnheit des Vermieters **208 b ff**
- ,-, Verfahrensart **188**
- ,-, Verfliesung 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 Eigentümergemeinschaft 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**
- , -, Kategoriesätze **86, 103**
- , -, Wertanpassung **106**
- , Zusammenlegung mit Nachbarwohnung bei Investitionseratz 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**
- , -, Ersatzaußenderung **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 Kaution **298 e**
- ,-, Insolvenz Bestandgeber **299 ff**
- ,-, Insolvenzforderung **299 c**
- ,-, Legitimation Rückforderung **297 ff**
- ,-, Losungswort **296 a**
- ,-, Pfandreihe **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**
- ,-, Barkaution **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 Investitionsersatz **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**
- ,-, gel tungserhaltende 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**
- ,-, gelegene 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 ff**
- ,-, 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 ungeregelter 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 ungeregelter 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**
- , Verbrauchergeräte **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**
- ,-, Formulierungsgesetze **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 Weitergabeeverbot **279**
- , Endtermin Option **49 b**
- , Form **59 ff, 69**
- , Formulierungsbeispiele **62 ff, 72 ff**
- , frühere Beendigung bei gesetzlichem Kündigungsrecht **51**
- , gänzliche Weitergabe **263**
- ,-, gerichtliche/außergerichtliche **59**
- ,-, Geschäftsraummieten **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

Makervertrag bei Rücktrittsrecht **470g**
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 Vollanwendungsbereich des
 MRG **2, 27 f**
–, Teilausnahmeeobjekte **2, 19 ff**
–, Vollausnahmeeobjekte **2, 5 ff**
Mietobjekte siehe Mietgegenstand
Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz
 (MILG) **88**
Mietverhältnis
–, Beendigung Voraussetzung für Investitions-
 ersatz MRG **194**
–, spezielle gem § 1 Abs 2 MRG **13**
–, vorzeitige Auflösung **59, 70**
Mietvertrag
–, Bedingungen siehe Mietvertragspunkte
–, Fragenschema **39 ff**
–, Immobilienmakler **334**
–, Immobilientreuhänder **334**
–, Nebenpunkte **308 ff**
–, notwendige Informationen zur Erstellung **41**
–, Vorbereitungshandlungen **41**
–, Zuordnung zu „Mietgegenstandsgruppen“
 42
–, Zustandekommen **33 ff**
Mietvertragsbedingungen siehe Mietvertrags-
 punkte
Mietvertragserrichtungskosten **147, 334 ff**
–, Finanzamtsgebühren **328 ff**

–, Formulierungsbeispiele **337**
–, Höhe **334**
–, Immobilienmakler **334**
–, Immobilientreuhänder **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 Mietgegen-
 stand **43 ff**
–, Betriebskosten und sonstige Nebenkosten
 137 ff
–, Einzelrechtsnachfolge **252 ff**
–, Erhaltungspflichten ABGB **176 ff**
–, Erhaltungspflichten MRG **167 ff**
–, Erhaltungspflichten MRG „gesetzlich unge-
 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**
–, Kautions **307 ff**
–, –, Bankgarantie **307 c**
–, –, Barkautions **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**
–, –, Richtwertsystem 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/Verstärfung **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**
- Mitmieter**
 - ,-, Aufnahme Dritter **245**
 - ,-, Ausscheiden Mitmieter zu Lebzeiten **251**
 - ,-, Besuch Dritter **245**
 - ,-, Investitionsersatz **194 a**
 - ,-, Nutzung einzelne Zimmer in Wohnungsverband **105**
 - ,-, Räumungsanspruch bei Aufnahme Dritter **245**
 - ,-, Rechtsnachfolge **251**
 - ,-, Tod eines Mietmieters **251**
- Mitmieter** siehe Mitbenützung
- Mittel öffentliche** siehe öffentliche Mittel
- Müllgebühren** **144**

- N**
- Nacharbeiten** Höhe Investitionsersatz 204, 223, 227
 - Nachbarwohnung** Zusammenlegung Investitionsersatz MRG 197
 - Nachfolgende WE-Begründung** 4
 - Nachmieter** Überwälzung Investitionsersatz 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
 - , Investitionsersatzanspruch MRG 218
 - Namhaftmachen Nachmieter** 216
 - Naturalrestitution** 164
 - Naturalwohnung** 13
 - Nebenabreden** ungewöhnlichen Inhalts 254
 - Nebenarbeiten**
 - , Ersatzanspruch notwendige Aufwendungen 223
 - , Investitionsersatz MRG 204
 - Nebenobjekte bei Beschreibung Mietgegenstand** 43
 - Nebenpunkte 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
 - , Investitionsersatz MRG 196 ff
 - , -, Badezimmer 196
 - , -, Böden 198
 - , -, Trennwand 199
 - , -, Warmwasseraufbereiter 196
 - , -, Wasserleitung 196
 - Neuversiegeln** 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 Investitionsersatz 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 Investitionsersatz MRG 205
 - , für Anwendung MRG 5, 23, 25
 - , Objekt-/Subjektförderung 23
 - , Rechtsvermutung für Gleichwertigkeit bei Investitionsersatz MRG 199 f
 - , Rückzahlung 23
 - öffentliche Wasserleitung** 142
 - Option**
 - , bei Endtermin 49 b
 - , Gebühren 329 a ff
 - , Geschäftsraummieten 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
 - , Edelrohbauzustand 17 a
 - , Einkaufszentrum 17 a
 - , Unterscheidung Geschäftsraummiete 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
 - , Prälukusivfrist gem § 16 Abs 8 MRG 108 b
 - , Umsatzsteuer 76
 - , Vertragsverfassung 78
- Personenaufzug** Gemeinschaftsanlage 150
- Pflegschaftsgerichtliche** Genehmigung bei Sachwalterschaft 37
- Planungsaufwendungen** Investitionsersatz MRG 204
- Pönale**
- , Verstoß gegen Weitergabebevorbot 267, 279
 - , Zu widerhandeln Vertragszweck 260
- Präklusion** siehe Prälukusivfrist
- Prälukusivfrist**
- , 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 Kaution 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 Investitionsersatz MRG 216
- prima-facie-Beweis** bei Zugang Aufkündigung 59 b
- private Zuwendungen** Höhe Ersatzanspruch Investitionsersatz 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**
- , außerbücherlicher 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 Investitionsersatz** MRG 206 ff
- Rechtsanwaltkosten** 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**
- , Investitionsersatz 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 Kautions
 - , -, Bankgarantie **301 b, 301 f**
 - , -, Barkautions **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 Geschäftsraummiete 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**
 - , -, mittelbaren 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 Einzelrechts-nachfolge **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 Kau-
tionshöhe **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 An-
gehörige **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 Ver-
einbarung **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**
- , Kautions **305 ff**
- , Klausurprüfung RL 93/13/EWG **442**
- , rechtzeitige/verspätete Kündigung **59 a**
- , Teilausnahmeobjekte **24 c**
- , Zahlungsmodalitäten/Bekanntgabe Kontover-
bindung **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**
 - , Dachboden ausbauten **24**
 - , -, Anbau/Aufstockung **21 a, 24 ff**
 - , -, maßgebender Zeitpunkt **24**
 - , frei finanzierte „Neubauten“ **20 ff**
 - , -, Errichtungszeitpunkt **22**
 - , -, förderungsrechtliche Spezialbestimmun-
gen **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 21a, 24b
- Teilbeträge** Erhöhung bei Betriebskosten 152
- Teile eines Raumes**
 - , Abtrennung durch Vorhang 9
 - , bei Geschäftsräum 9, 11
 - , Schlafstellen 10
 - , Zimmer zu Wohnzwecken Anwendbarkeit MRG 10
- Telefax** Schriftform
 - , bei Anzeige Investitionsersatz MRG 208a
 - , Frist gem § 1111 ABGB 164c
 - , Kündigung 59b
- Tierhaltung** 320f
 - , Begehren auf Entfernung/Unterlassung 320
 - , Fehlen einer vertraglichen Regelung 320
 - , Formulierungsbeispiele 321
 - , Geschäftsräum 320
 - , übliche Kleintiere 320, 321
 - , vertragliches Verbot 320
- Tilgungsordnung Mietzins** gem § 1416
 - ABGB 79s
 - , Räumungsbegehren 79s
 - , Widerspruch Widmung 79s
- Tod der Vertragsparteien**
 - , Endtermin 66, 72f, 249
 - , Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116a ABGB 249
 - , Gesamtrechtsnachfolge gem § 1116a ABGB, abweichende Regelung 258
 - , Gestaltung vertragliche 258
 - , Mietzinsanhebungsmöglichkeit 264
 - , Mitmieter 251
 - , Sonderrechtsnachfolge gem § 14 MRG 250
- Track and Trace** Zusatzdienste Einschreibebrief 59b
- Transformationsklausel** gem § 58 Abs 4 MRG 5
- Transparenzgebot** 437ff, 495ff
- Trennwand** Errichtung Investitionsersatz MRG 199
- Trinkgelder** Betriebskosten 142
- Türen** Erneuerung Investitionsersatz MRG 199
- U**
- Überbau** 7ff
- 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 470a, 470b ff
- Überwälzung** auf Mieter
 - , anteilige bei öffentlichen Abgaben 149
 - , Betriebskosten bei Untermietzins gem § 26 MRG 153
 - , Erhaltungspflichten ABGB 176f, 182
 - , Erhaltungspflichten MRG 168, 174
 - , Finanzamtsgebühren 333
 - , „gesetzlich ungeregelter Erhaltungsbereich“ 170, 175, 178, 225
 - , Mietvertragserrichtungskosten 147, 334f
 - , Nachmieter bei Investitionsersatz MRG 217
 - , Nutzungskosten bei WE 155
- Umgestaltung** Leitungs- und Sanitäranlagen Investitionsersatz MRG 196
- Umsatzsteuer** 337a ff
 - , Entgelt gem § 25 MRG 120
 - , Formulierungsbeispiele 337d
 - , Investitionsersatzhöhe MRG 204
 - , Kleinunternehmerregelung 337a
 - , Option 337a, 337b
 - , Pauschalmietzins 157
 - , Stabilitätsgesetz, erstes 337b
 - , Unterschied MRG/ABGB bei Fehlen vertraglicher Regelung 157
 - , Vertragsverfassung 337c
 - , Vorsteuerabzug 337a, 337b
- 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
 - , Kündigungsbeifugnis 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
 - , Unter Vermietung 272, 284
 - , Vertragsdauer/Kündigung 61
 - , Vertragsdauer/Kündigung Vollausnahmeeobjekte 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
- , Befristungabschlag 117
 - , Beispiel Berechnung Höhe 116 b
 - , Berücksichtigung Verbesserungen 117
 - , Entgeltsbestandteile gem § 25 MRG 117
 - , Fälligkeit 79 ff
 - , Pauschalzins 76
 - , Præklausivfrist 108, 118
 - , teilweise Unter Vermietung 117
 - , Wertsicherung 118
 - , zulässige Überschreitung des Hauptmietzinses 116 f
- Unternehmenspacht** 17 f
- Unternehmereigenschaft** Vermieter 310, 344
- Unterscheidung Haupt-/Untermiete** 3, 29 ff
- Unter Vermietung** siehe Untermiete
- unwesentliche Veränderungen** 162, 184, 210
- Urkundenhinterlegung** bei Superädikaten 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 Investitionsersatz MRG 199
- , nützliche gem § 1097 ABGB 227f
- 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
 - , Unter vermietung 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 Investitionsersatz 189, 241 f
- , Rechtsnachfolge 257 ff, 270 f, 282 f
- , Weitergabe/Unter vermietung 261 ff, 278
- Verfahrensart Investitionsersatz 188 f**
- Verhältnis § 3 MRG/§ 8 MRG 169**
- Verjährung**
 - , Investitionsersatz 216, 223
 - , -, gesonderte vertragliche Vereinbarung 189, 241
 - , -, MRG bei formgerechter Geltendmachung 216
 - , -, notwendige Aufwendungen 223
 - , Verhinderung durch Kau tionssicherstellung 164, 295 c, 299 g, 303 g
- Verkehrssitte 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
 - , Investitionsersatz MRG 215
- Verlust**
 - , Ersatzanspruch Investitionsersatz 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
 - , Investitionsersatz gesonderte Vereinbarung 189, 234 ff, 242
 - , Investitionsersatz MRG 213, 217 f
 - , Investitionsersatz notwendige Aufwendungen 220, 224 f, 234 ff
 - , Investitionsersatz nützliche Aufwendungen 227 f
 - , Kau tion 307 ff
 - , -, Bankgarantie 307 c
 - , -, Barkau tion 307 a
 - , -, Sparbuch 307 b
 - , Kompensationsverbot 310 f
 - , Konkurrenzschutz 315, 347
 - , Kündigungsbefugnis 55 ff
 - , Mietvertragserrichtungskosten 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/Unter Vermietung 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

- , außerbücherlicher Erwerber 253
 - , Einzelrechtsnachfolge gem § 1120 ABGB 253, 255 f
 - , Muster 105 a
 - , Zustimmung aller Beteiligter 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
 –, Wohnungszimmerenteile „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 Investitionsersatz MRG 196
- Warmwasserboiler** 170 a, 196 a
- Warmwasserkosten** 150
- Wartung Gastherme** 411, 412 a
- Wartungspflicht des Mieters** 169
- Waschküche** Kosten Gemeinschaftsanlagen 150
- Waschmaschinenanschluss** Herstellung Investitionsersatz MRG 196
- Wasser gefährliche Verwahrung** 184 c
- Wasserfolgeschäden bei Änderungen Mieter** 184 b ff
- Wasserleitung** Errichtung Investitionsersatz MRG 196
- Wasserrohrbruch** 184 c
- Wasserversorgung** Betriebskosten MRG 142
- Wegnahmerecht des Mieters** 187
- , bei Verzicht auf Investitionsersatz 187, 228
 –, eingebrachte Fahrnisse 166
 –, Herausgabe-/Schadenersatzansprüche 187
 –, Prälitusivfrist 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
 –, Gestaltung 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 Investitionsersatz MRG 194
 –, –, Einschränkung vertraglicher Unter vermietungsverbote 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**
 - , Investitionsersatz 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 „entgeltsfreie“ 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 i 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**
 - ,-, Vollanwendungsbereich MRG **79 d**
 - ,-, Voll-/Teilausnahmebereich **79 e**
 - , Rechtzeitigkeit Banküberweisung **79 i ff**
 - ,-, alte Rechtslage **79 g, 79 h**
 - ,-, neue Rechtslage **79 i ff**
 - ,-, Verbrauchergeschäft **79 j**
 - ,-, vertragliche Gestaltung **79 p**
 - , Vertragsverfassung **79 o, 79 p**

- , Zahlungsmodalitäten **79 g, 79 i ff**
- , -, Bekanntgabe Kontoverbindung **79 i ff**
- , -, Tabelle **79 k**
- Zeitwert** Investitionsersatz bei nützlichen Aufwendungen **227**
- Zimmer**
 - , Schlafstellen **10**
 - , Vermietung einzelner eines Wohnungsverbandes **105**
- Zinsen**
 - , Kautions **290 a, 290 b**
 - , Vertragsgestaltung bei Kautions **306 ff**
 - , -, Bankgarantie **307 c**
 - , -, Barkautions **307 a**
 - , -, Sparbuch **307 b**
 - , Zinssatzhöhe bei Kautions **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** Investitionsersatz MRG **197**
- Zusatzarbeiten** Investitionsersatz 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**
 - , Unter vermietung **263**
 - , Weitergabe **246**
- Zuwendungen** bei Investitionsersatz MRG
 - , öffentliche **205**
 - , private **205**
- ZVG 2013** siehe Zahlungsverzugsgesetz
- Zwangsvorsteigerungsverfahren**
 - , Barkautions Rückforderung bei Erstehher **291 d**
 - , Einzelrechtsnachfolge Erstehher **253**
- Zwei-Objekte-Häuser** **14 ff**
 - siehe auch Ein- und Zwei-Objekte-Häuser
- Zweitwohnung** **13**
- Zwischenwand**
 - , Trennwand Investitionsersatz MRG **199**
 - , Veränderung bei WE **192**
- Zylinderschloss** Reparatur Investitionsersatz MRG **199**