

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
Der Autor	6
Abschluss eines Mietverhältnisses	11
I. Abschluss eines Mietvertrags	11
1. Zustandekommen eines Mietvertrags	11
2. Formerfordernisse	11
3. Mietvertragsarten	15
4. Haupt- und Untermiete	16
5. Bei welchen Mietgegenständen greift das Mietrechtsgesetz?	17
6. Befristete Mietverträge	21
7. Zulässige „Ablösen“	27
8. Unzulässige „Ablösen“	34
9. Vormieter und neuer Mieter	35
10. Was sollte vor Abschluss eines Mietvertrags bedacht werden?	36
II. Untermiete	38
1. Untervermietung und Untermietverbote	38
2. Untermietzins	41
3. Auflösung eines Untermietvertrags	43
III. Geschäftsräumlichkeiten	46
1. Geschäftsräummiere	46
2. Mietzins und Mietzinserhöhung bei Geschäftsräumlichkeiten	47
Die schnelle Übersicht: Abschluss eines Mietverhältnisses	53
Bestehendes Mietverhältnis	57
IV. Rechte und Pflichten des Mieters und des Vermieters	57
1. Rechte und Pflichten im Überblick	57
2. Übergabe und Benützung des Mietgegenstands	60
3. Instandhaltung des Mietgegenstands	65
4. Veränderung und Verbesserung des Mietgegenstands ...	66
5. Erhaltung und Verbesserung des Miethauses und der Gemeinschaftsanlagen	69
6. Wiederherstellung des Mietgegenstands	79
7. Aufwandersatz	80

8. Abwehr von Störungen und Lärm	84
9. Mietzins und Mietzinsminderung	85
10. Anzeigepflichten	86
11. Duldungspflichten	89
12. Wohnungsvereinigung und -tausch	92
13. Pfandrecht	94
14. Haftungen	96
15. Durchsetzung der Rechte und Pflichten vor Gericht	98
Die schnelle Übersicht: Rechte und Pflichten	102
V. Mietzins	106
1. Mietzinsbildung	107
2. Welcher Mietzins gilt für welche Mietgegenstände?	110
3. Wohnungskategorien A–D	114
4. Richtwertmietzins	115
5. Kategoriemietzins	123
6. Kategorie-D-Mietzins	124
7. Angemessener Mietzins	125
8. Freier Mietzins	127
9. Befristungsabschlag	130
10. Mindestmietzins (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)	131
11. Wertsicherung	132
12. Kaution	133
13. Mietzinsabrechnung	134
14. Mietzinserhöhung	138
15. Mietzinsminderung und Mietzinsbefreiung	141
16. Mietzinsüberprüfung durch Gericht	142
17. Rückforderungsansprüche bei überhöhtem Mietzins	144
Die schnelle Übersicht: Mietzins	147
VI. Betriebskosten	151
1. Welche Betriebskosten gelten für welche Mietgegenstände?	151
2. Die Betriebskosten im Einzelnen	152
3. Kosten der Gemeinschaftsanlagen	161
4. Aufteilung der Kosten auf die Mieter	163
5. Betriebskosten bei Mieter- und Vermieterwechsel	170
6. Betriebskostenabrechnung	171
7. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch Gericht	174
Die schnelle Übersicht: Betriebskosten	175
VII. Mieterwechsel – Eintritt in bestehendes Mietverhältnis	176

1. Weitergaberecht	176
2. Weitergabe unter Lebenden – Abtretung des Mietrechts an nahe Angehörige	178
3. Eintritt naher Angehöriger in das Mietrecht nach dem Tod des Mieters	179
Die schnelle Übersicht: Mieterwechsel	183
 Beendigung eines Mietverhältnisses	 185
VIII. Auflösung und Kündigung eines Mietvertrags –	
Kündigungsschutz	185
1. Auf welche Arten kann ein Mietvertrag aufgelöst werden?	185
2. Einvernehmliche Auflösung	187
3. Kündigung durch den Vermieter –	
Kündigungsschutz	187
4. Schriftliche oder gerichtliche Aufkündigung	190
5. Die Kündigungsgründe im Einzelnen	194
6. Fristlose Kündigung (Aufhebung des Mietvertrags)	204
7. Teilkündigung	206
8. Kündigung durch den Mieter	208
9. Untergang des Mietgegenstands	209
10. „Abstehen“ vom Mietvertrag	210
11. Zwangsweise Räumung	212
Die schnelle Übersicht: Beendigung eines Mietverhältnisses	215
 Anhang	 219