

INHALT

Vorwort	7
Kapitel 1: Die Suche nach einem neuen Mieter oder einer neuen Mieterin	11
Makler oder kein Makler – das ist hier die Frage	12
Alleinvermittlungsauftrag oder schlichter Vermittlungsauftrag	14
Ein Interessent, eine Interessentin hat sich gemeldet – was nun?	20
Auszug aus den besonderen Standesregeln für Immobilienmaklerinnen und -makler	22
Kapitel 2: Der Bestandvertrag	25
Allgemeine Beurteilungskriterien	26
Die Anwendung des KSchG	26
Der „Vollanwendungsbereich“ des MRG	28
Der „Teilanwendungsbereich“ des MRG	31
Hauptmiete – Untermiete	34
Abgrenzung Miete und Pacht	37
Verbotene Vereinbarungen aus Anlass des Mietvertragsabschlusses	38
Kapitel 3: Der Mietvertrag mit einem Unternehmer oder einer Unternehmerin	41
Kapitel 4: Rechte und Pflichten während der Vertragsdauer	45
Die Bezahlung des Mietzinses	46
Betriebskosten	54
Wertsicherungsklauseln	56
Das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter bzw. die Vermieterin	57
Duldungspflichten des Mieters bzw. der Mieterin – Arbeiten im Mietobjekt	58
Investitionen des Mieters bzw. der Mieterin	58
Die Abrechnungsverpflichtungen des Vermieters bzw. der Vermieterin	62

Kapitel 5: Die Beendigung des Mietverhältnisses	63
Die einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages	64
Kündigung	64
ABGB-Bestandvertrag	73
Die Verwendung und Abrechnung einer Kaution	73
Die Rücknahme des Mietobjektes	75
Kapitel 6: Sonderfragen	77
Tod des Mieters bzw. der Mieterin	78
Insolvenz des Mieters bzw. der Mieterin	79
Das Recht des Mieters bzw. der Mieterin auf Mietzinsminderung	80
Kapitel 7: Die UStG-Bestimmungen nach dem Stabilitätsgesetz 2012	83
Kapitel 8: Mietvertragsmuster	95
1. Mietvertrag über eine Wohnung im Vollanwendungsbereich des MRG	98
2. Mietvertrag über eine Wohnung im Teilanwendungsbereich des MRG	105
3. Mietvertrag über ein Mietobjekt (Haus, Betriebsobjekt, Fläche) außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG	117
4. Mietvertrag über eine Eigentumswohnung außerhalb des VOLLANWENDUNGSBEREICHES des MRG	130
5. Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz in einer Wohnhausanlage	145
Kapitel 9: Musterkorrespondenz	149
1. Mahnschreiben an den Mieter/die Mieterin wegen rückständiger Mietzinse	150
2. Mahnschreiben an den Mieter/die Mieterin wegen sonstiger Vertragsverletzung	151
3. Bekanntgabe der Indexerhöhung der Miete an den Mieter/die Mieterin ...	152
4. Bestätigung der Kündigungserklärung des Mieters/der Mieterin	153
5. Abrechnung der Kaution	154
6. Außergerichtliche Aufkündigung bei ABGB-Mietverträgen	156
7. Gerichtliche Aufkündigung	157
8. Mietzins- und Räumungsklage	160
9. Räumungsvergleich	163
10. Übergabeprotokoll für die Rückgabe des Mietobjektes	164