

Inhalt

Vorwort	7
Vorwort zur 3. Auflage	9
Kapitel 1: Die Suche nach einem neuen Mieter	11
1. Makler oder kein Makler – das ist hier die Frage	12
2. Alleinvermittlungsauftrag oder schlichter Vermittlungsauftrag	14
3. Ein Interessent hat sich gemeldet – was nun?	20
4. Auszug aus den besonderen Standesregeln für Immobilienmakler	21
Kapitel 2: Der Bestandvertrag	25
1. Allgemeine Beurteilungskriterien	26
2. Die Anwendung des KSchG.	27
3. Der „Vollanwendungsbereich“ des MRG	28
4. Der sogenannte „Teilanwendungsbereich“ des MRG	31
5. Hauptmiete – Untermiete	34
6. Abgrenzung Miete und Pacht.	37
7. Verbotene Vereinbarungen aus Anlass des Mietvertragsabschlusses	39
Kapitel 3: Der Mietvertrag mit einem Unternehmer	41
Kapitel 4: Die Rechte und Pflichten während der Vertragsdauer	45
1. Die Bezahlung des Mietzinses	46
2. Betriebskosten	52
3. Wertsicherungsklauseln	54
4. Das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter	55
5. Duldungspflichten des Mieters – Arbeiten im Mietobjekt	56
6. Investitionen des Mieters	56
7. Die Abrechnungsverpflichtungen des Vermieters	60
Kapitel 5: Die Beendigung des Mietverhältnisses	61
1. Die Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages	62
2. Kündigung	62

3. ABGB-Bestandvertrag	71
4. Die Verwendung und Abrechnung einer Kautio	71
5. Die Rücknahme des Mietobjektes	73
Kapitel 6: Sonderfragen	75
1. Tod des Mieters	76
2. Insolvenz des Mieters	77
3. Das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung	78
Kapitel 7: Die neuen UStG-Bestimmungen nach dem Stabilitätsgesetz 2012	81
1. Ausgangslage	82
Kapitel 8: Mietvertragsmuster	95
1. Mietvertrag über eine Wohnung im Vollanwendungsbereich des MRG.	97
2. Mietvertrag über eine Wohnung im Teilanwendungsbereich des MRG.	103
3. Mietvertrag über ein Mietobjekt (Haus, Betriebsobjekt, Fläche) außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG	115
4. Mietvertrag über eine Eigentumswohnung außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG	128
5. Mietvertrag über einen Kfz-Abstellplatz in einer Wohnhausanlage	142
Kapitel 9: Musterkorrespondenz	147
1. Mahnschreiben an den Mieter wegen rückständiger Mietzinse	148
2. Mahnschreiben an den Mieter wegen sonstiger Vertragsverletzung	149
3. Bekanntgabe der Indexerhöhung der Miete an den Mieter.	150
4. Bestätigung der Kündigungserklärung des Mieters	151
5. Abrechnung der Kautio	152
6. Außergerichtliche Aufkündigung bei ABGB-Mietverträgen	154
7. Gerichtliche Aufkündigung	155
8. Mietzins- und Räumungsklage	158
9. Räumungsvergleich	161
10. Übergabeprotokoll für die Rückgabe des Mietobjektes	162