



Fair (ver)mieten

4. Auflage

Vertragsabschluss

Kaution, Befristung, Mietende

Zulässiger Mietzins



Vertrags-
abschluss

Kaution,
Befristung,
Mietende

Zulässiger
Mietzins

Verein für Konsumenteninformation
Erwin Bruckner
Martin Gruber

Fair (ver)mieten

4., aktualisierte Auflage

Grundbegriffe	9
Von entgeltlich bis unentgeltlich	10
Wer darf vermieten?	13
Vertragsverhältnis und Vertragspartner	19
Wie kommt ein Mietverhältnis zustande?	20
Mietverhältnis mit mehreren Mietern (Gesamtmietverhältnis)	25
Tod des Mieters	27
Wie endet ein Mietverhältnis?	28
Vertragsauflösung – ohne Frist	32
Kündigung des Mietverhältnisses – mit Frist	35
Einen Vertragspartner finden	39
Von privat an privat	40
Immobilienmakler	40
Einmalbeträge bei Mietbeginn	47
Rechte und Pflichten	53
Übergabe im vereinbarten Zustand	54
Betreten des Mietobjektes	61
Mietzins	62
Informationspflichten	67
Erhaltung des Mietobjektes	69
Rückstellung des Mietobjektes	70
Aufwandersatz	72
Steuern	74
Die vermietete Altbauwohnung	81
Voller Geltungsbereich des MRG	82
Benützung und Erhaltung	83
Zahlungen bei Vertragsabschluss	89
Mietzins	89
Mietzinsbestandteile	103
Befristung und Beendigung	108
Mietrechtsübergang	115
Investitionskostenersatz	117
Die vermietete Neubaueigentumswohnung	121
Teilweiser Geltungsbereich des MRG	122
Benützung und Erhaltung	122
Mietzins	127
Betriebskosten	129
Befristung und Beendigung	131

135 Das vermietete Einfamilienhaus

- 136 Kein Geltungsbereich des MRG
- 137 Benützung und Erhaltung
- 142 Mietzins und Betriebskosten
- 144 Befristung und Beendigung
- 148 Besondere Regelungen des ABGB

151 Service

- 153 Adressen/Links
- 155 Stichwortverzeichnis

Grundbegriffe

Bevor Sie vermieten, sollten Sie sich gründlich informieren, denn die gesetzliche Lage ist reichlich kompliziert. Nur wenn Sie die Rahmenbedingungen kennen, lassen sich unangenehme Überraschungen vermeiden.

Machen Sie sich mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen vertraut, bevor Sie vermieten

Von entgeltlich bis unentgeltlich

Miete ist die entgeltliche Überlassung einer Sache zur Verwendung. Anders gesagt: Der Vermieter gestattet seinem Mieter, eine bestimmte Sache gegen Entgelt zu benutzen. Die wichtigsten Gesetze für Mietverhältnisse finden sich im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und im Mietrechtsgesetz (MRG). Die meisten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes können vertraglich nicht abgeändert werden. Die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches dagegen lassen ein größeres Ausmaß an Vertragsfreiheit zu. Bevor Sie vermieten, sollten Sie sich unbedingt mit den rechtlichen Rahmenbedingungen vertraut machen. Dieses Buch, in dem wir uns mit der gänzlichen oder teilweisen Vermietung von Eigentumswohnungen bzw. Ein- oder Zweifamilienhäusern beschäftigen, wird Ihnen helfen, sich in der nicht unkomplizierten Materie Mietrecht leichter zurechtzufinden.

Miete

Bei einer Vermietung ist zu unterscheiden zwischen:

- Eigentumswohnungen, für die das Mietrechtsgesetz voll gilt: sogenannte Altbauwohnungen (► Seite 81)
- Eigentumswohnungen, für die das Mietrechtsgesetz teilweise gilt, sogenannte Neubaueigentumswohnungen (► Seite 121)
- Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Ferien- oder Zweitwohnungen, für die das Mietrechtsgesetz überhaupt nicht gilt. Wir fassen diesen Bereich unter dem Stichwort Einfamilienhaus (► Seite 135) zusammen.

Privat vermieten

Das Buch wurde für die private Vermietung geschrieben. Es handelt also von der Vermietung durch Personen, die nicht als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) gelten. Ein Vermieter ist Unternehmer im Sinne des KSchG, wenn er mehr als fünf Wohnungen vermietet (Faustregel).

Familienangehörige

Lassen Sie als Verfügungsberechtigter einer Wohnung nahe Familienangehörige bei sich wohnen, geschieht das meist ohne vertragliche Grundlage. Soweit nicht familienrechtliche Pflichten bestehen (Ehegatte, nicht selbst-erhaltungsfähige Kinder), können solche bloß faktischen Wohnverhältnisse vom Verfügungsberechtigten jederzeit beendet werden. Auch ein Lebensgefährte ist kein Mieter, weshalb er beim Scheitern der Beziehung grundsätzlich keinen Rechtsanspruch hat, die gemeinsame Wohnung weiter zu benützen. Dass sich der Lebensgefährte an den Kosten des gemeinsamen Haushalts beteiligt hat, ändert daran nichts. Auch die Bezahlung von sogenanntem Kostgeld selbsterhaltungsfähiger, volljähriger Kinder, die noch bei den Eltern wohnen, führt in der Regel nicht zu einem Mietverhältnis.

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) gilt für Mietverhältnisse nur insoweit, als es nicht durch das Mietrechtsgesetz (MRG) verdrängt wird. Für die Vermietung eines Ein- oder Zweifamilienhauses und die Vermietung von Ferien- oder Zweitwohnungen gelten daher nur die Bestimmungen des ABGB. Der Einfachheit halber verwenden wir in diesem Buch im Folgenden immer den Sammelbegriff Einfamilienhaus, wenn wir über die Besonderheiten von Mietverhältnissen sprechen, für die das MRG überhaupt nicht gilt. Selbstverständlich gelten diese Regeln dann auch für Zweifamilienhäuser und für Ferien- oder Zweitwohnungen. Auf die angesprochene Unterscheidung wird in diesem Ratgeber ab ► Seite 77 besonders eingegangen. Zunächst aber widmen wir uns Fragen und Problemstellungen, die bei jeder Vermietung auftauchen.

Prekarium

Ein entscheidendes Kriterium des Mietvertrages ist die Entgeltlichkeit. Das Entgelt muss nicht immer Geld (Mietzins) sein. Die Entgeltlichkeit kann auch in der Verpflichtung des Mieters zu gewissen Reparaturarbeiten oder Dienstleistungen liegen.

Die wichtigste Form der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung ist das Prekarium (Bittleihe). Beim Prekarium gestattet der Verfügungsberechtigte dem Prekaristen, die Eigentumswohnung oder das Einfamilien-

Miete ist
entgeltliche
Gebrauchs-
überlassung

Unentgeltlich
heißt noch lange
nicht kostenlos

haus unentgeltlich und auf jederzeitigen Widerruf zu benützen. Anders als ein Mietverhältnis kann ein Prekarium also jederzeit, ohne Beachtung von Fristen, Terminen und Beendigungsgründen, beendet werden. Zu Beweis Zwecken ist auch beim Prekarium eine schriftliche Vertragsurkunde zu empfehlen, aus der die Unentgeltlichkeit und die jederzeitige Widerrufbarkeit der Gebrauchsüberlassung klar hervorgehen.

Unentgeltlich heißt hier nicht, dass überhaupt keine Kosten vom Prekaristen getragen werden dürfen. Die Grenze zur Entgeltlichkeit und damit zum Vorliegen eines Mietverhältnisses ist aber nicht einfach zu ziehen. Unentgeltlichkeit liegt sogar dann noch vor, wenn nur die Kosten, die durch den Gebrauch der Wohnung oder des Einfamilienhauses entstehen (im Wesentlichen also die Wohnungsbetriebskosten wie Gas, Strom, Telefon etc.), vom Mieter zu tragen sind. Wenn Sie als Vermieter darüber hinaus weitere Kosten auf den Mieter überwälzen, kann das zur Entgeltlichkeit und damit zum Entstehen eines unbefristeten Mietvertrages mit allen rechtlichen Konsequenzen (z.B. Kündigungsschutz bei Eigentumswohnungen) führen.

Pacht

Im ABGB werden Miete und Pacht unter dem gemeinsamen Übergriff „Bestandvertrag“ geregelt. Während bei der Miete der bloße Gebrauch der Sache, z.B. das Wohnen in einem Einfamilienhaus, im Vordergrund steht, geht es bei der Pacht um die Nutzung der Sache, die über den bloßen Gebrauch hinausgeht, also um die Bewirtschaftung oder Gewinnerzielung. Wird ein großer Obstgarten samt Wirtschaftsgebäude entgeltlich zu Gebrauch und Nutzung überlassen, liegt nicht Miete, sondern Pacht vor, wenn es dabei primär um die Verwertung des Obstes geht.

Fruchtgenuss und Wohnrecht

Fruchtgenuss ist das vom Liegenschaftseigentümer eingeräumte Recht, die Eigentumswohnung bzw. das Einfamilienhaus zu nutzen oder zu vermieten, nicht aber zu verkaufen. Der Fruchtnießer gilt als so genannter wirtschaftli-

cher Eigentümer der Liegenschaft. Das Fruchtgenussrecht ist grundsätzlich im Grundbuch einzutragen. Es ist ein stärkeres Recht als die Pacht.

Das Wohnrecht (nach § 521 ABGB) ist das Recht, eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus auf Lebenszeit zu benutzen, nicht aber zu vermieten. Wie das Fruchtgenussrecht ist auch das Wohnrecht grundsätzlich im Grundbuch einzutragen.

Ein typischer Anwendungsfall für die Einräumung eines solchen Wohnrechtes wäre, wenn Eltern ihre Eigentumswohnung oder ihr Einfamilienhaus schon zu Lebzeiten auf ihr Kind überschreiben, den Eltern das weitere Wohnen darin aber rechtlich zugesichert wird (Übergabevertrag).

Der Fruchtnießer gilt als wirtschaftlicher Eigentümer der Liegenschaft

Wer darf vermieten?

Vermieten darf, wer über das Mietobjekt Verfügungsberechtigt ist:

- der Wohnungseigentümer
- die Eigentümerpartner gemeinsam, wenn die Wohnung im Eigentum von zwei Partnern (zwei Personen halten je 50 Prozent der Miteigentumsanteile) steht. Ein Eigentümerpartner alleine ist nicht Verfügungsberechtigt. Er muss vor einer Vermietung die Zustimmung des anderen Eigentümerpartners einholen. Bei Vermietung sind beide Eigentümerpartner Vertragspartner des Mieters.

Überstimmt

Ein Einfamilienhaus steht im Miteigentum der Geschwister Anna, Berta und Christian. Der Miteigentumsanteil von Anna beträgt 50 Prozent, die Miteigentumsanteile von Berta und Christian betragen je 25 Prozent. Anna als Halfteigentümerin ist nicht alleine Verfügungsberechtigt. Im Alleingang darf sie das Einfamilienhaus nicht vermieten. Wenn Anna die Vermietung zu üblichen Bedingungen gemeinsam mit Berta beschließt, kann sich Christian nicht dagegen wehren. Mit Vornahme der Vermietung durch Anna und Berta wird auch Christian Vertragspartner des Mieters.

Gefördert?

Wurde ein Mietobjekt mit Wohnbauförderung errichtet oder saniert, müssen Sie vor einer Vermietung die jeweiligen Landesförderungs Vorschriften beachten. Ein Verstoß gegen die Förderauflagen könnte zu einem Verlust der Wohnbauförderung (Rückforderung von Fördermitteln) führen. Auskunft erhalten Sie bei der Landesförderstelle Ihres Bundeslandes.

- der Wohnungseigentumsbewerber (das sind Sie erst nach Zusage der WE-Begründung durch den WE-Organisator). Der WE-Bewerber darf einen Mietvertrag im eigenen Namen abschließen und auch wieder beenden. Bis zur tatsächlichen Begründung von Wohnungseigentum gelten vorübergehend aber sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft als Vertragspartner des Mieters.
- der Alleineigentümer eines Einfamilienhauses
- die Mehrheit der Miteigentümer eines Einfamilienhauses (mehr als 50 Prozent der Anteile), wenn zu üblichen Bedingungen an einen Nicht-Miteigentümer vermietet wird. Bei Vermietung werden auch die von der Mehrheit überstimmten Miteigentümer Vertragspartner des Mieters.
- sämtliche Miteigentümer eines Einfamilienhauses gemeinsam (100 Prozent der Anteile), wenn zu unüblichen Bedingungen (z.B. extrem niedriger Mietzins) oder an einen der Miteigentümer vermietet wird. Auch hier werden bei Vermietung sämtliche Miteigentümer Vertragspartner des Mieters.
- der Fruchtnießer (► Seite 12), falls ein Fruchtgenussrecht am Mietobjekt eingeräumt wurde.

Das Grundbuch wird bei den Bezirksgerichten geführt

Bitte beachten Sie, dass Sie das Eigentum an Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen grundsätzlich erst mit der Eintragung im Grundbuch erwerben. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das bei den Bezirksgerichten geführt wird. Eine Ausnahme davon gibt es im Erbschaftsverfahren, wo das Eigentum bereits mit der gerichtlichen Einantwortung der Erbschaft durch das Gericht erworben wird. Eine weitere Ausnahme findet sich im Zwangsversteigerungsverfahren, wo bei Ersteigerung einer Liegenschaft der Eigentumserwerb bereits mit der gerichtlichen Zuschlagserteilung erfolgt. Wenn sich die Verfügungsberechtigung nicht aus

dem Grundbuch ergibt, muss sie durch eine geeignete Urkunde (Einantwortungsurkunde, Kaufvertragsurkunde etc.) nachgewiesen werden.

Hauptmiete und Untermiete

Ob Haupt- oder Untermiete vorliegt, hängt nur davon ab, von wem vermietet wird. Wie das Mietverhältnis bezeichnet wird, ist dabei egal. Bei Vermietung durch den Eigentümer oder Wohnungseigentümer (Verfügungsberechtigten, ► Seite 13) entsteht ein Hauptmietverhältnis. Untermiete liegt vor, wenn ein Mietobjekt vom Hauptmieter weitervermietet wird. Ein Untermietverhältnis hängt daher vom Bestand eines Hauptmietverhältnisses ab. Wird das Hauptmietverhältnis aufgelöst, endet auch das Recht des Untermieters, das Mietobjekt zu gebrauchen. Zwischen Eigentümer (Verfügungsberechtigtem) und Untermieter besteht dagegen kein Vertragsverhältnis.

Prinzipiell kann die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder (unentgeltliche) Weitergabe des Mietobjektes an dritte Personen dem Hauptmieter mietvertraglich untersagt werden. Nur bei Altbauwohnungseigentumswohnungen (Vollanwendungsbereich MRG) steht einem Hauptmieter die teilweise Untervermietung selbst bei einem vertraglichen Verbot unter bestimmten Voraussetzungen zu. Verstöße gegen ein wirksames Untervermiet- oder Weitergabeverbot können mit Unterlassungsklage geahndet werden. Bei gänzlicher Untervermietung kommt auch eine Vertragsbeendigung (Kündigung des Hauptmieters) in Betracht.

Vermietet
der Wohnungseigentümer, liegt
Hauptmiete vor

Untermieter benachteiligt

Die Wohnungseigentümerin Frau Huber vermietet ihre Eigentumswohnung an Herrn Müller. Der Hauptmieter Herr Müller vermietet die Wohnung an Herrn Maier weiter. Beendet Frau Huber den Hauptmietvertrag, weil Herr Müller mit Mietzinszahlungen säumig ist, muss auch Herr Maier die Wohnung räumen. Dass Herr Maier den Untermietzins immer pünktlich an seinen Untervermieter Herrn Müller gezahlt hat, ändert daran nichts. Allenfalls kann Herr Maier Schadenersatzforderungen gegen Herrn Müller geltend machen.

Familie erlaubt

Auch Einschränkungen haben Grenzen: Einem Hauptmieter kann vertraglich nicht wirksam untersagt werden, dass er Familienangehörige oder Lebensgefährten bei sich wohnen lässt oder Besucher empfängt. Unterlassung kann hier nur in begründeten Einzelfällen verlangt werden, etwa wenn wegen erheblichen Überbelags nachteilige Folgen (Schimmelbildung) drohen oder andere unzulässige Störungen vorliegen.

Unbefristete und befristete Mietverhältnisse

Unbefristet ist ein Mietverhältnis, wenn der Mietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen wird. Das Vertragsende bleibt beim unbefristeten Mietverhältnis also zunächst einmal offen. Die unbefristete Vermietung von Eigentumswohnungen ist nicht üblich, weil solche Mietverhältnisse (im Voll- und im Teilanwendungsbereich des MRG) dem gesetzlichen Kündigungsschutz unterliegen und vom Vermieter deshalb nur sehr eingeschränkt beendet werden können. Bei Einfamilienhäusern (ABGB-Miete) gilt der gesetzliche Kündigungsschutz nicht. Ein unbefristeter Mietvertrag über ein Einfamilienhaus kann von beiden Seiten grundsätzlich ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden.

Befristet ist ein Mietverhältnis, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen wird. Hier gilt die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis nach einer gewissen Laufzeit endet, ohne dass dazu eine Kündigung erforderlich sein wird. Der befristete Mietvertrag erlischt daher grundsätzlich automatisch durch Ablauf der vereinbarten Zeit. Dennoch sollten Sie als Vermieter nicht auf den vereinbarten Endtermin vergessen, damit es zu keinen unerwünschten Konsequenzen kommt (► Seite 109, 132 und 146). Eine vorzeitige Beendigung befristeter Mietverhältnisse ist für beide Vertragspartner nur eingeschränkt möglich.

Eigentumswohnungen (Voll- und Teilanwendungsbereich MRG) werden wegen des gesetzlichen Kündigungsschutzes zumeist nur befristet vermietet. Damit die Befristung aber auch hält, muss sie, wie gesetzlich vorgesehen, schriftlich festgehalten werden. Die Schriftform für die befristete Vermietung von Eigentumswohnungen gilt auch für befristete

Airbnb

Die regelmäßige kurzfristige Vermietung einer Eigentumswohnung als „Appartement“ an Touristen, z.B. über eine Internetplattform, widerspricht im Regelfall dem widmungsgemäßen Benützungszweck eines Wohnungseigentümers. In einer typischerweise zu Dauerzwecken gewidmeten und genutzten Wohnhausanlage dürfen solche Vermietungen wegen der höheren Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde, hausfremde Personen nur mit Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

Vertragsverlängerungen. Eine befristete Vermietung zu Wohnzwecken muss bei Eigentumswohnungen zudem auf drei Jahre oder länger als auf drei Jahre erfolgen. Andernfalls wäre die Befristung nicht durchsetzbar und es würde ein unbefristetes Mietverhältnis entstehen. Diese dreijährige Mindestbefristung gilt auch für befristete Vertragsverlängerungen. Solche Vertragsverlängerungen sind nach derzeitiger Rechtslage beliebig oft möglich (Kettenmietverträge), müssen aber jedes Mal wieder auf drei Jahre oder länger abgeschlossen werden, damit kein unbefristetes Mietverhältnis entsteht.

Bei Einfamilienhäusern (ABGB-Miete) gilt das gesetzliche Schriftformanfordernis für eine befristete Vermietung nicht. Hier sind auch bloß mündlich vereinbarte Befristungen wirksam. Eine schriftliche Vertragsurkunde ist dennoch zu empfehlen. Bei Einfamilienhäusern muss auch keine Mindestbefristung eingehalten werden.

Bei Eigentumswohnungen muss auf mindestens 3 Jahre vermietet werden

A

Abgabehinterziehung 50
Ablöse 51
Ablöseverbot 51, 61, 89, 103
Abschlussvollmacht 44
Abwassergebühren 142
Alleinvertmittlungsauftrag 42
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch 11, 32, 34, 137
Annahmeerklärung 45
Annahmeverzug 70
Aufkündigung 111, 112
Aufwandersatz 44, 72, 117
Ausmalen 69, 124, 138, 142
Ausstattungskategorie 91, 97
Außerstreitverfahren 102, 103

B

Baderaum 93
Baubehörde 88
Baulärm 66
Befristung 108
Befristungsabschlag 101, 109
Benützungsentgelt 70
Besitzstörung 29, 61, 70
Bestandvertrag 12
Besucher 71
Betreten, der Wohnung 61
Betriebskosten 104, 129, 142
Bezirksgericht 29, 112, 114, 127
Bittleihe 11
Bonitätsprüfung 40

D

Delogierung 29, 37
Denkmalschutz 100

E

Ehegesetz 28
Ehescheidung 28
Eigenheimversicherung 24
Eigenmachtverbot 28
Eigentümerpartner 13
Einantwortung 14, 27
Einbauküche 26
Einkommensteuer 74
Einrichtungsgegenstände 89, 103, 125
Eintrittsberechtigung 116
Eintrittsrecht 133
Elektrotechnikverordnung 24, 55, 94
Endausmalverpflichtung 72
Energieanschlüsse 54
Energieausweis 23, 55
Energieeffizienz 55
Entrümpelung 70
Erben 27, 147
Erbschaft 14
Erbschaftsverfahren 27
Erhaltungspflichten 69, 83, 123, 137
Erlöschen, des Mietverhältnisses 32
Ertragssteuer 74
Etagenheizung 93
Exekutionstitel 37

F

Fälligkeit 62
Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz 42
Finanzamt 49, 75, 78
Förderungsmittel 90
Formular 50
Formularmietverträge 72, 87, 125, 138
Fruchtgenuss 12

G

Garten 22, 140
Gebührengesetz 49
Gebührenhöhe 50

Gefahr, in Verzug 61
Gemeinschaftsanlage 83
Gemeinschaftseinrichtungen 99
Genossenschaftswohnung 82
Gerichtsgebühr 36
Gerichtsvollzieher 29, 38
Gesamtmietverhältnis 25
Grundbuch 13, 14, 26, 149
Gründerzeitviertel 99

H

Handwerker 61, 71
Hauptmiete 15
Hauptmietzins, angemessener 100
–, freier 103
Hausbesorger-Arbeiten 105
Haushaltsversicherung 24
Hausordnung 24, 61, 83, 123
Haustierhaltung 24
Hausverwaltung 63
Heiztherme 85, 124
Heizwärmebedarf 55, 57, 59
Holztrennwände 87

I

Immobilienmakler 40
–, Verordnung 46
Individualverträge 72, 87, 125, 138
Inflationsrate 63, 64
Informationspflichten 44, 67
Inkassovollmacht 44
Inserate 40, 55
Instandsetzungsarbeiten 69
Inventarliste 24, 55
Investitionskostensatz 117

K

Kanalgebühren 105
Kategorieausgleich 92
Kategorieeinstufung 92
Kautions 23, 47
Kellerabteil 21
Kennwerte 57
Kfz-Abstellplatz 22
Klauseln 72, 126
Kleinunternehmer 79
Kochnische 93
Konsumentenschutzgesetz 10, 21
Kostenvoranschlag 62
Küche 93
Kündigung 35, 146
–, Formular 36
–, Frist 35, 111, 144, 148
–, Grund 112
–, Schutz 16
–, Termin 35, 111
–, Verfahren 36, 114

L

Landesförderstelle 14
Lärm 83
Lärmbeeinträchtigung 66
Liegenschaft 14
–, Verkauf der 25, 149

M

Mahnspesen 33
Makler 40
Maklergesetz 45
Maklerprovision 45
Mängel 34, 54
Mängelanzeige 93
Mauerrisse 68
Meldegesetz 68
Mietanbot 45
Miete 10
Mieterverhalten 60
Mieterwechsel 26
Mietinteressent 61
Mietobjekt 21
Mietrechtseintritt 27
Mietrechtsgesetz 11

- Mietverhältnis, unbefristet 16
 –, befristet 16
 Mietvertragspartner 21
 Mietvertragsurkunde 20
 Mietzins 62, 89, 127, 142
 –, Inkasso 63
 –, Klage 33
 –, Minderung 66
 –, Obergrenzen 62
 –, Vorauszahlung 48
 Mitbewohner 71
 Miteigentümer 13
 Mitmieter 25
 Möbel 51, 61, 126
 Müllabfuhr 105
- N**
 Nachbarn 60
 Nachlass 27
 Nachtruhe 83
 Nutzwerte 106
- O**
 Obdachlosigkeit 38
 Obstgarten 12, 140
 Ortswechsel 34
- P**
 Pacht 12
 Passivhaus 57
 Pauschalmietzins 65
 Pauschalverrechnung 106
 Personenaufzug 107
 Präklusion 71, 73, 74
 Präsentationsrecht 27
 Prekarium 11
 Provision 45
 Provisionshöhe 46
- R**
 Räumungsklage 30, 147
 Räumungsvergleich 29
 Rechnungslegung 63
 Reparaturrücklage 130
 Richtwerthauptmietzins 94
 Rohrgebrechen 61
 Rückstellungstermin 70
 Rücktrittsrecht 21, 41
 Rügepflicht 93
- S**
 Sachverständiger 46
 Sanierungskosten 62
 Satelliten-Antenne 60
 Schäden 71
 Schadenersatzansprüche 68, 71
 Schadensminderungspflicht 71
 Scheidungsverfahren 28
 Schimmelbildung 16, 84
 Schneeräumung 140
 Schriftform 51
 Schutzpflicht 59
 Selbstberechnung 49
 Selbsthilfe 29
 Sparbuch 47
 Steuern 74
- T**
 Tierhaltung 68
 Tod, des Mieters 27, 115, 133, 148
- U**
 Übergabe, des Mietgegenstandes 54
 Übergabeauftrag 31
 Übergabevertrag 13
 Übernahmeauftrag 31
 Umbauarbeiten 68
 Umsatzsteuer 23, 47, 78, 90
- Unbrauchbarkeit, des Mietgegenstandes 94
 Untergang, des Mietgegenstandes 32
 Unterkunftgeber 68
 Unterlassung 60
 Unterlassungsklage 15
 Untermiete 15
- V**
 Veränderungen, durch den Mieter 87
 Verbraucherpreisindex 64, 129
 Verfließungen 87
 Verfügungsberechtigung 11, 14, 21
 Vergebührung 49
 Verjährungsfrist 62
 Verkauf, der Liegenschaft 25, 149
 Vermieterwechsel 25
 Vermittlungsauftrag 41
 Verputzarbeiten 84
 Versicherung 105, 143
 Versorgungsleitungen 68
 Versorgungsunternehmen 64
 Verteilungsschlüssel 106
 Vertragsauflösung 32, 34
 Vertragsbeendigung, einvernehmlich 29
 Vertragserrichtungskosten 48
 Vertragsverhältnis 20
 Vertragsvordrucke 72, 87, 125, 138
 Verwaltungshonorar 107
 Verwaltungskostenpauschale 105
- Verwaltungsübertretung 55, 58
 Verwendungszweck 22
 Verzinsung 47
 Vertragsdauer 22
- W**
 Wärmebereitungsgeräte 85, 124
 Warmwasserboiler 85, 124
 Wartungspflichten 69, 123, 138
 Waschküche 107, 123
 Wassergebühren 105
 Wasserleitungen 84
 Weitergaberecht 26
 Wertsicherung 23, 64
 Widerrufformular 43
 Wohnbauförderung 14
 Wohnrecht 12
 Wohnungsbetriebskosten 63, 129
 Wohnungsbrand 61
 Wohnungseigentümer 13
 Wohnungseigentumsbewerber 14
 Wohnungseigentumsgesetz 84
 Wohnungszutritt 123
 Wucher 103
- Z**
 Zeitablauf 31
 Zinsminderung 66
 Zuschlagserteilung 14
 Zwangsversteigerung 14
 Zweitwohnung 11, 137

Fair (ver)mieten, 4. Auflage

Sie möchten Ihre Eigentumswohnung oder Ihr leer stehendes Haus vermieten? Schon die Suche nach einem Mieter kann zur Herausforderung werden. Und wenn Ihnen bei der Mietvertragsgestaltung Fehler unterlaufen, werden Sie einen unliebsamen Mieter nicht so leicht wieder los. Unser Buch zeigt Ihnen, worauf Sie achten müssen. Sie erfahren, wann die Beauftragung eines Maklers Sinn macht und wie Sie Ihre Immobilie am besten verwalten (lassen). Außerdem: Wofür Sie als Vermieter haften, für welche Erhaltungsarbeiten Sie zuständig sind. Wie Sie dafür sorgen, dass Ihre Mieteinkünfte über die Jahre nicht an Wert verlieren und was Sie dem Finanzamt schulden.

Für Vermieter, die an einem fairen Interessenausgleich interessiert sind, und für Mieter, die wissen möchten, was sie sich von ihrem Vermieter erwarten dürfen.

Martin Gruber ist Wohnrechtsexperte und Fachbuchautor. Mehrere Publikationen im KONSUMENT-Verlag zum Thema Wohnrecht und Immobilien. Er ist langjähriger Mitarbeiter der „Mobilen Gebietsbetreuung“ in Wien und Vorstandsmitglied einer Mieterorganisation.

Erwin Bruckner ist Jurist mit Spezialgebiet Miet- und Wohnrecht und langjähriger praktischer Erfahrung auf diesem Gebiet, die er sich bei verschiedenen öffentlichen Beratungseinrichtungen aneignen konnte.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.konsument.at | www.vki.at

ISBN 978-3-99013-086-5



€ 19,90