

# Vorwort

Dieses Buch und das Portal zum Download der Muster richten sich in erster Linie an jene Personen, die – ohne Profi zu sein – ein Haus, eine Eigentumswohnung oder auch ein Geschäftslokal vermieten und dabei möglichst keine Fehler machen wollen.

Durch dieses Buch soll dem „juristischen Amateur“ ein erster Einstieg in die sehr komplexe Materie des Mietrechts gegeben werden; es wurde versucht, in möglichst leicht verständlicher Form jene Fragen zu stellen und auch zu beantworten, die mit der Vermietung von Immobilien in Zusammenhang stehen.

Viele Hauseigentümer verwalten ihr „Zinshaus“ selbst, Einfamilienhäuser werden im Regelfall nicht von professionellen Verwaltern betreut, Eigentumswohnungen und Geschäftslokale in Wohnungseigentumsanlagen werden zwar im Regelfall von einem professionellen Verwalter betreut, die Vermietung solcher Objekte durch den Wohnungseigentümer geschieht aber im Regelfall ohne Befassung des Verwalters und vor allem ohne seine rechtliche Beteiligung.

Für solche Vermieter ist die Vermeidung von Fehlern bei der Vertragsgestaltung im „täglichen Leben des Mietvertrags“ von Bedeutung, denn Fehler, die in diesem Zusammenhang gemacht werden, stellen im Regelfall eine wesentliche Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Werts der Immobilie dar, der oftmals nicht mehr oder nur durch erhebliche Aufwendungen beseitigt werden kann.

Solche Vermieter, für die die Kosten eines professionellen Verwalters unwirtschaftlich wären oder die eine rechtsfreundliche „Begleitung“ durch einen Spezialisten nicht in Anspruch nehmen wollen, können im vorliegenden Werk entsprechende Basisinformationen finden, die ihren Zwecken dienen können.

Die aufgenommenen Musterverträge sind im Textteil an geeigneter Stelle jeweils mit Anmerkungen und Hinweisen versehen, die unbedingt beachtet werden sollten. Die identischen Vertragstexte stehen unter folgendem Link zum Download bereit: <http://vermieterfibel.lindeverlag.at>. Passwort und Benutzername finden Sie im Impressum auf Seite 4. Sämtliche Muster müs-

sen aber an die konkreten Gegebenheiten angepasst werden. Gleiches gilt für die ebenfalls im Textteil und auch im Download-Bereich zur Verfügung gestellten Musterbriefe und Formulare.

Grundlegend gilt für die Verwendung dieses Buches und auch der darin enthaltenen Vertragsmuster und Formulare, dass sie überlegt eingesetzt und angepasst werden sollten. Die in diesem Buch enthaltenen Informationen ersetzen keinesfalls eine kompetente rechtliche Beratung durch einen Spezialisten, die jedenfalls immer dann in Anspruch genommen werden sollte, wenn Streitfragen auftauchen.

Kein noch so sorgfältig gestaltetes Muster enthebt den Verwender von der eigenen Verantwortung, gewisse Risiken bei der Verwendung von bestimmten Formulierungen einzugehen oder zu vermeiden. Bei der Gestaltung der Vertragsmuster wurde die derzeitige „Diskussion“ in Lehre und Rechtsprechung verarbeitet, der geschätzte Leser sei aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Überwälzung von Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Wartungskosten bzw. allfälligen Erneuerungskosten in den letzten Monaten und Jahren eine Vielzahl von oberstgerichtlichen Entscheidungen ergangen ist, die teilweise jahrelang geübte rechtliche Praktiken und routinemäßig verwendete Formulierungen in Bestandverträgen für unzulässig und damit ungültig erklärt haben.

Es ist nicht abzusehen, wohin die diesbezügliche „juristische Reise“ führen wird, es ist aber davon auszugehen, dass sich die Tendenz in der Rechtsprechung fortsetzen wird, die Interessen der Mieter gegen allzu ausufernde Forderungen der Vermieter zu schützen.

Vermieter, die auf der „sicheren Seite“ bleiben wollen, seien vor allzu kreativen Vereinbarungen in Mietverträgen gewarnt. Miete ist „Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt“ und bedeutet begriffsnotwendig auch das Recht zur „Abnutzung“.

Die Überwälzung von Erhaltungs- und Erneuerungsverpflichtungen auf den Mieter bedeutet in Wahrheit eine „versteckte Miete“, für die insbesondere im Bereich der Anwendung der Mietzinsbildungsvorschriften gemäß MRG kein Raum bleibt. Als wirtschaftlichen Ausgleich für die reglementierte Miete im Vollenwendungsbereich des MRG hat der Gesetzgeber Erhaltungsverpflichtungen für den Mieter vorgesehen, die im Gesetz genau geregelt wurden,

weitere zusätzliche Erhaltungspflichten des Mieters sind somit im Zweifel unzulässig.

In der zweiten Auflage des Werkes wurden die gesetzlichen Änderungen im Bereich des Insolvenzrechts ebenso berücksichtigt wie vor allem die bedeutenden Änderungen im Bereich des Umsatzsteuerrechts, die in einem eigenen Kapitel VII erläutert werden.

Wien, im Februar 2013

*Herbert Gartner*

### **Vorwort zur 3. Auflage**

Die durchgreifende Reform und Modernisierung des Mietrechts lässt seit Jahren auf sich warten, die teilweise besonders komplizierten – für den Laien oftmals unlesbaren – Regelungen im MRG stellen ein Ärgernis dar.

Die vorliegende überarbeitete 3. Auflage berücksichtigt die wichtigsten Änderungen in Gesetz und Judikatur in den letzten Jahren.

Wien, im Oktober 2017

*Herbert Gartner*