

Vorwort

Am 18.9.2012 ist Mag. *Franz Strafella* beim Drachenfliegen tödlich verunglückt. Wer *Franz* gekannt hat, weiß, dass es sein großes Bestreben war, den Arbeitsbehelf „Der Mietzins“ zu erweitern und zu verbessern. Praktisch unmittelbar nach dem Erscheinen der ersten Auflage hatte *Franz* tausende neue Ideen. Es war sein großes Ziel, in einer umfassenden Monografie möglichst alle Aspekte der Mietzinsbildung darzustellen und ich – selten habe ich mich so geirrt – sagte: Wir haben noch Zeit!

Mag. *Georg Strafella*, der Sohn und selbst erfahrener Sachverständiger des Immobilienwesens, und ich haben in der zweiten Auflage des „Mietzinses“ nur einen kleinen Teil der uns überlassenen Aufgaben „abarbeiten“ können.

Die Trauer aber ist zur lebenden Erinnerung geworden.

Danksagungen und Würdigungen

Besonderer Dank gehört Frau Mag. *Veronika Hoyos*, MSc vom Sachverständigenbüro Mag. Strafella, für ihre intensive Mitarbeit. Sie hat die redaktionelle Kooperation und Koordination, wie sie durch die Arbeit zweier „dislozierter“ Autoren notwendig wird, durch ihre fortgesetzt genaue und beharrliche Betreuung des Projektes möglich gemacht, aber auch wertvollen inhaltlichen und redaktionellen Input geleistet. Ihrem unermüdlichen Einsatz ist es zu danken, dass die Autoren trotz erheblicher beruflicher Belastung dieses Werk vollenden konnten.

Den Kollegen und Partnern der Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte OG ist für ihre Diskussionsbereitschaft und fachlichen Input zu danken.

Ebenso danken wir Frau Mag. (FH) *Sonja Liedermann* und Herrn Mag. (FH) *Alexander Raev* vom Sachverständigenbüro Mag. Strafella für ihren fachlichen Input und die Erstellung der Grafiken.

Frau *Daniela Wachs* und Frau *Tatjana Pratsch* und allen anderen aus dem Sekretariat der Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte OG danken wir für ihre Geduld, ihre sorgfältige Arbeit und die vielen Hilfestellungen, welche ein halbwegs strukturiertes „Time-Management“ ermöglicht haben.

Unser Dank geht auch an Frau Mag. *Katharina Echerer* vom Linde Verlag, die uns stets freundlich, hilfsbereit und kompetent bei der Entstehung der zweiten Auflage begleitet hat.

Nicht oft genug kann betont werden, dass ohne der Unterstützung durch Mag. *Michaela Kovacic-Karauscheck* eine zweite Auflage dieses Werkes nicht möglich gewesen wäre.

Wien, am 10. April 2014

RA Dr. *Erich René Karauscheck*
Mag. *Georg Strafella*

Vorwort zur 1. Auflage

In dem vorliegenden Werk analysieren zwei Experten und Praktiker, ein Immobiliensachverständiger und ein Rechtsanwalt, aktuelle Fragen der Mietzinsbildung und der Überprüfung des Mietzinses auf seine Gesetzmäßigkeit. Es ist von Praktikern für Praktiker geschrieben: Anhand höchstgerichtlich judizierter Streitfälle wird ein Überblick über den Kernbereich der Mietzinsvorschriften in MRG und ABGB und die Handhabung derselben gegeben. Schwerpunkte des Werkes liegen beim „angemessenen Hauptmietzins“ und beim Richtwertmietzins, dessen mittlerweile etwa 15-jährige Erfolgsgeschichte eine Relativierung der im Zuge der Gesetzwerdung sehr kritischen Ansichten des Schrifttums erforderlich macht.

Dieses Buch kann nur eine Ergänzung der vielen (sehr guten) Kommentare darstellen und soll sowohl Juristen, Hausverwaltern, Maklern, Immobilienentwicklern und naheliegenderweise auch Sachverständigen einen Einstieg in diese gleichermaßen spannende wie gesellschaftspolitisch wichtige und komplexe Materie geben. Spezialfragen, wie sie aus den Möglichkeiten zur einseitigen Mietzinsanhebung des Vermieters etwa infolge Unternehmensveräußerung oder Verpachtung (§ 12a MRG) oder §§ 18 ff MRG resultieren, sowie die speziellen Voraussetzungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) wurden bewusst ausgeblendet, da sie den Umfang des Werkes sprengen würden. Den Autoren darf diesbezüglich eine weitergehende Ambition unterstellt werden.

Frau MMag. DI *Tanja Arzberger* vom Sachverständigenbüro Mag. *Strafella* gebührt besonderer Dank für ihre sich über viele Wochen erstreckende Mitarbeit an diesem Werk. Sie hat laufend fachlichen Input durch die unermüdliche Recherchetätigkeit geleistet und durch ihre redaktionelle Koordination und Kooperation die gleichzeitige Arbeit zweier Experten unterschiedlicher Profession an einem Thema ermöglicht. Den Kollegen und Partnern der Themmer Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH, welche mit vielen Diskussionsbeiträgen entscheidend beigetragen haben, wird genauso wie Mag. *Michaela Kovacic-Karauscheck* gedankt, ohne deren tatkräftige Unterstützung diese Arbeit nicht möglich gewesen wäre.