

Vorwort

Ein Gespenst geht um in den Wohnungen und Geschäftsräumen – das Gespenst des Mieterschutzes. Alle Mächte des neuen Liberalismus haben sich zu einer heiligen Allianz gegen dieses Gespenst verbündet, Immobilieninvestoren¹ und Betreiber von Einkaufszentren, Hausherren und ihre Verwalter, Anleger und ihre Bauträger, Lobbyisten und ihre Fachschriftsteller.

Was als Recht der sozial Schwachen begann, endet als Verbraucherschutzrecht für einen kleiner werdenden Kreis von privilegierten Wohnungsmietern und als Wettbewerbsvorteil für Unternehmer mit günstigen Altmietverträgen, der das Entstehen und die Existenz neuer Unternehmen behindert.² Wer sich ohne Hilfe der Verwandten und der Steuerzahler mit seinem auf dem freien Arbeitsmarkt erwirtschafteten Einkommen eine Existenz aufbauen muss, erlebt den freien Wohnungsmarkt als Nachteil im Wettbewerb um Lebenschancen und Wohlstand.

Dieser Text ist aus gerichtlichen Amtstagen und Urteilen, vor allem aber aus Diskussionen mit Mietern und Vermietern, Rechtsanwälten und Richtern, Gutachtern und Verwaltern, Rechtspraktikanten und Studenten hervorgegangen. Er ist betont schlank gehalten und will eine juristische Hausapotheke bei Auftreten typischer mietrechtlicher Konfliktsymptome sein.

Ziel ist es, um fünf Säulen des österreichischen Mieterschutzes – Kündigungsschutz, Mietzinsobergrenzen, zwingende Vertragsstandards, Weitergaberechte und Außerstreitverfahren – für den Leser ein kleines, kompaktes Mietrechtsgebäude zu errichten, das trotz seines Charakters als Dauerbaustelle stabil und ausbaufähig ist.

Der Verfasser

1 Die in diesem Text verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer (vgl. Art IV Abs 1 Richter- und Staatsanwaltschaftsdienstgesetz – RStDG). Um Buchstaben zu sparen, verwendet der Autor meist das männliche Hauptwort.

2 Vgl. die Stellungnahme des Obersten Gerichtshofes vom 3. März 2005, Präs 1611-3/05, im Begutachtungsverfahren zum Entwurf einer Wohnrechtsnovelle 2005.