

VORWORT

Das österreichische Mietrecht zählt nicht zuletzt aufgrund seiner historischen Entwicklung mit seinen zahlreichen Novellierungen (zuletzt durch die Wohnrechtsnovelle 2015) zu einem der kompliziertesten und nicht nur für den Laien nahezu unverständlichen Rechtsgebiete. Kaum jemand ist in der Lage, sich umfassend in diesem Regelungsdickicht zurechtzufinden. Die Vielzahl von unüberschaubaren Regelungen führt dazu, dass immer wieder Fehler bei der Vertragsgestaltung passieren, die weitreichende Konsequenzen zeitigen können. Die Absicht des Gesetzgebers, ein neues Mietrecht ähnlich dem WEG 2002 zu schaffen, konnte trotz laufend geführten Diskussionen und erfolgten Absichtserklärungen bisher nicht umgesetzt werden. Gerade das Mietrecht ist aber ein Rechtsgebiet, das viele Personen – sei es als Mieter oder Vermieter – unmittelbar und möglicherweise auch existenziell betrifft.

Ziel dieses Ratgebers ist es, in möglichst verständlicher und kompakter Form einen Überblick über das Mietrecht und seine Bestimmungen zu geben. Zu diesem Zweck wird großer Wert auf die der Praxis entnommenen Beispiele gelegt, aber auch grafische Darstellungen und Checklisten sollen die Verständlichkeit fördern. Den Schwerpunkt des Buches nimmt sachgerechterweise das Mietrechtsgesetz ein, aber auch das Bestandrecht des ABGB, dessen Regelungen bei einer nicht unerheblichen Anzahl von Bestandverhältnissen zur Anwendung gelangen, wird in einem eigenen Kapitel berücksichtigt. Nur marginal kann das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) behandelt werden, da dies den Umfang dieses Werkes sprengen würde.

Die in der Praxis auftretenden Hauptstreit- bzw. Problemschwerpunkte wie bspw Fragen hinsichtlich der Anwendbarkeit der Bestimmungen des MRG, der zulässigen Mietzinshöhe, des Betretens des Mietobjekts, der Pflichten des Vermieters und Mieters sowie der Kündigung des Mieters werden im Detail erläutert. Weiters werden Fragen der Sanierung und Instandhaltung des Mietobjektes und der diesbezüglichen Kostentragungspflicht ebenso umfassend behandelt wie die richtige Vertragsgestaltung.

Wir haben uns wie bereits in der 2. Auflage entschlossen, Fundstellen von einschlägigen Judikaten aufzunehmen. Dies deshalb, weil es in manchen Be-

reichen durchaus sinnvoll ist, die betreffende Entscheidung nachzulesen, um überprüfen zu können, ob die darin geäußerten Rechtssätze auch auf den konkreten (aktuellen) Sachverhalt anwendbar sind. Die Judikate können unter der Internetadresse www.ris.bka.gv.at abgefragt werden.

Dennoch soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es empfehlenswert ist, bei Zweifelsfragen den Rat eines Fachmanns einzuholen. Auch Alt- oder Musterverträge sollten nicht unreflektiert verwendet werden. Die Folgen eines fehlerhaften Vertrags können überaus weitreichend sein, sodass die Kosten der Überprüfung oder Erstellung eines Mietvertrags sich schlussendlich mehr als bezahlt machen.

Es ist uns ein Anliegen, dem Team des Linde Verlags herzlich für die überaus professionelle Unterstützung und für die Aufnahme in das Verlagsprogramm zu danken.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Es ist uns weiters bewusst, dass jedes Werk stets verbesserungsfähig ist, und wir bedanken uns bereits jetzt für allfällige Anregungen und Verbesserungsvorschläge.

Diese richten Sie bitte an:

RA Mag. Anneliese Markl
Neuhauserstraße 13/II
A-6020 Innsbruck
Tel.: +43 (0)512 57 55 05
+43 (0)676 511 42 46
e-mail: office@ra-markl.at
web: www.ra-markl.at

ao. Univ.-Prof. Dr. Christian Markl
Institut für Zivilrecht
Leopold-Franzens-Universität Innsbruck
Innrain 52
A-6020 Innsbruck
Tel.: +43 (0)512 507 81285
e-mail: christian.markl@uibk.ac.at
web: www.uibk.ac.at/zivilrecht

Kematen i. T./ Innsbruck,
im August 2017

Anneliese Markl
Christian Markl