

# 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 Hauseigentümerinnen und -eigentümer 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 Vermieterinnen und -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.

Vermieterinnen und Vermieter, für die die Kosten einer professionellen Verwaltung 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 in diesem Buch enthaltenen Vertragstexte stehen unter folgendem Link zum Download bereit: <http://vermieterfibel2022.lindeverlag.at>. Passwort und Benutzername finden Sie im Impressum auf Seite 4.

.....

Sämtliche Muster müssen 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 entbindet den Nutzer von der 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, die geschätzte Leserin 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 obergerichtlichen 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 Mieterinnen und Mieter gegen allzu ausufernde Forderungen der Vermieter zu schützen.

Vermieterinnen und 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 Vollanwendungsbereich des MRG hat der Gesetzgeber Erhaltungspflichten für den Mieter vorgesehen, die im Gesetz genau geregelt wurden, weitere zusätzliche Erhaltungspflichten des Mieters sind somit im Zweifel unzulässig.

Die vierte Auflage des Ratgebers berücksichtigt die interessantesten Aktualisierungen der letzten fünf Jahre einschließlich der Novellierung einiger wesentlicher Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG, die insbesondere eine Neufassung des § 16 und vor allem eine Erleichterung der Willensbildung für Änderungen in der Wohnhausanlage brachte. Diese Änderungen gelten ab 1.7.2022. Vermieterinnen und Vermieter einer Eigentumswohnung sollten sich über diese Novelle (BGBl I 2022/222) unbedingt informieren!

Wien, im Mai 2022

*Herbert Gartner*