

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Judikaturverzeichnis	XIX
Weblinks	XXI
Der Bedarf an einem weiteren Regelwerk	1
I. Allgemeiner Teil	3
A. Die bestandrechtliche Erhaltungspflicht	3
1. Vollanwendung des MRG	3
2. Teil- und Vollaussnahme des MRG	5
3. Die Zulässigkeit von Überwälzungsvereinbarungen und ihre Grenzen	6
a) Die Beschränkungen für Verbrauchergeschäfte	6
b) Die Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB	10
aa) Die Erhaltungspflicht als Hauptleistung iSd § 879 Abs 3 ABGB	10
bb) Die Voraussetzungen der gröblichen Benachteiligung ...	12
cc) Allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertragsformblätter	13
dd) Zusammenfassung	17
ee) Lösungsansätze	17
4. Exkurs: Der Konsumentenschutz im Mietrecht	18
a) Allgemeines	18
b) Bestimmungen des KSchG	19
aa) Unzulässige Vertragsbestandteile	19
bb) Transparenzgebot	19
cc) Verbot des Gewährleistungsausschlusses	20
dd) Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers	20
5. Prüfungsschema zur Mietvertragsklauselkontrolle	21
B. Bauliche Veränderungen des Bestandobjektes	22
1. Vollanwendung des MRG	22
2. Teil- und Vollaussnahme des MRG	24
3. Exkurs: Ersatzansprüche des Mieters	24
a) Vollanwendung des MRG	25
aa) Investitionskostenersatz gemäß § 10 MRG	25
bb) Aufwandersatz gemäß § 1097 ABGB	27
b) Teil- und Vollaussnahme des MRG	29
C. Der Grundgedanke: Vermeidung schädigenden Nutzerverhaltens ...	29

II. Erläuterungen zu den Klauseln des Benutzerhandbuches	31
A. Anwendungshinweise	31
B. Armaturen	32
1. Stellungnahme MA 31 – Wiener Wasser zur Verantwortlichkeit	33
2. Trinkwasserbeprobung – Normenlage	34
C. Aufbewahrungs- und Rückstellungspflichten	36
D. Balkon und Terrasse	36
E. Bodenbeläge	36
F. Fenster	37
1. Reinigungsklausel	38
2. Erneuerung der Fensterdichtung	38
3. Fensterbeschläge	39
4. Vorrichtungen und Beschädigungen	39
G. Grillen	39
H. Grünflächen	41
I. Haushaltsgeräte	42
1. Reinigungsklausel	42
2. Filtertausch	43
3. FI-Schutzschalter	43
J. Heizung	43
1. Reinigungsklausel	45
2. Therme	45
K. Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden und Stiegenhaus	47
L. Küche	47
M. Lärmbeeinträchtigung	48
N. Lüftungs- und Heizverhalten	48
1. Mobile Klimageräte	48
O. Müllentsorgung	49
P. Notfall und Gebrechen	49
1. Brandfall und Gasgeruch	49
2. Wassergebrechen	49
3. Wichtige Telefonnummern	50
Q. Rauchen	50
R. Reinigungs- und Pflegeprodukte	52
S. Schimmelbefall	52
1. Ursachen und Schädlichkeit	52
a) Bauliche Mängel	52
b) Nutzerverhalten	55
2. Vertragliche Vereinbarungen	56
a) Zusammenfassung	59
b) Exkurs: Umfang der Beseitigungspflicht	60

T. Schädlingsbefall	60
U. Silikonabdichtungen	61
V. Veränderungen des Mietgegenstandes	62
W. Versicherungsschutz	62
X. Anhang: Checkliste für den Mietvertragsabschluss	62
III. Wartungsverpflichtungen des Mieters aus gebührenrechtlicher Sicht	64
A. Mieterpflichten als Haupt- oder Nebenleistungen	64
B. Gebührenpflicht bei Vereinbarung des Benutzerhandbuches	65
C. Rechtsfolgen bei überschießenden Wartungsverpflichtungen	65
IV. Das Benutzerhandbuch als integrierender Teil des Mietvertrages ...	66
A. Anwendungshinweise	66
B. Armaturen	67
C. Aufbewahrungs- und Rückstellungspflichten	68
D. Balkon und Terrasse	69
E. Bodenbeläge	69
1. Fliesen	69
a) Badfliesen	70
b) Bodenfliesen	70
c) Küchenfliesen	70
d) Silikonabdichtungen	70
2. Hartböden	70
3. Holz-, Laminat- und Korkböden	71
4. Steinböden	71
5. Teppichböden	71
6. Terrassenbelag	72
F. Fenster	72
1. Reinigungs- und Pflegehinweise	72
a) Fensterdichtung	72
b) Fensterbeschläge	73
c) Drainageöffnung	73
d) Reinigung	74
aa) Kunststofffenster	74
bb) Holzfenster	74
cc) Aluminiumfenster	75
dd) Holz-Aluminium-Fenster	75
2. Vorrichtungen und Beschädigungen	75
G. Grillen	76
H. Grünflächen	76
I. Haushaltsgeräte	76
1. Allgemeine Hinweise	77
2. Kühl- und Gefrierschrank	77

3. Geschirrspüler	78
4. Kochfeld	79
5. Backofen	80
6. Dunstabzugshaube	80
7. Waschmaschine	81
8. Wäschetrockner	82
J. Heizung	82
1. Heizkörper	83
2. Kaminofen und offener Kamin	84
3. Therme	85
4. Richtiges Heizen	85
K. Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden und Stiegenhaus	85
L. Küche	86
1. Küchenoberflächen	86
2. Glasfronten	86
3. Fliesen	87
4. Schränke	87
5. Arbeitsplatten	87
6. Scharniere	87
7. Silikonabdichtungen	87
M. Lärmbeeinträchtigung	87
N. Lüftungs- und Heizverhalten	88
1. Richtiges Lüften	88
2. Richtiges Heizen	88
3. Benutzung und Wartung der Funktionstüchtigkeit der Sanitär-Ventilatoren in Bad und WC	90
4. Mobile Klimageräte	90
O. Müllentsorgung	90
P. Notfall und Gebrechen	90
1. Brandfall	91
2. Gasgeruch	91
3. Wassergebrechen	91
a) Wasserhahn	91
b) Abwassergeruch	92
c) Abflussverstopfung	92
d) Wassereintritt	92
4. Wichtige Telefonnummern	93
Q. Rauchen	94
R. Reinigungs- und Pflegeprodukte	94
S. Schimmelbefall	94

T. Schädlingsbefall	94
1. Vorbeugende Maßnahmen	94
2. Verhalten bei Schädlingsbefall	95
3. Haustiere	95
U. Silikonabdichtungen	95
V. Veränderungen des Mietgegenstandes	96
1. Ausmalen	96
2. Elektrik	96
3. Gas- und Wasserleitungen	96
4. Heizungs- und Lüftungsanlagen	96
W. Versicherungsschutz	97
X. Anhang: Checkliste für den Mietvertragsabschluss	97
Stichwortverzeichnis	99