

# Vorwort zur 3. Auflage

Die Veröffentlichung der ersten Auflage hat im Oktober 2014 stattgefunden. Da sich seit dieser Veröffentlichung im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2015 bedeutende Änderungen in Bezug auf den vorherrschenden „Graubereich“ bei der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollanwendungsbereich ergaben, wurde eine zweite Auflage im Jahr 2018 veröffentlicht. Seit der zweiten Auflage sind weitere Klauselentscheidungen ergangen sowie weitere Benutzerthemen in der Praxis zu Tage getreten. Im Zuge der 3. Auflage sind daher mehrere Überarbeitungen und Ergänzungen bestehender Kapitel des Benutzerhandbuches erfolgt. Des Weiteren sind neue Kapitel enthalten und der Exkurs des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens ist in der aktuellen Auflage nicht mehr vorhanden.

Das neue Kapitel bezieht sich auf eine wesentliche Ergänzung aufgrund in der Praxis aufgetretener Problemstellungen. Diesbezüglich geht es um die Erhaltung der Trinkwasserqualität, hierbei wird auf diverse Normen eingegangen und auf Praxistipps verwiesen. Des Weiteren wurden kleine Ergänzungen bezüglich der mobilen Klimageräte, der FI-Kontrolle und der Unkraut-/Bewuchsentfernung bei Terrassenbelag vorgenommen.

Mein besonderer Dank bei der Überarbeitung der 2. Auflage gilt meiner Tochter, Nicole Wagner LL.B., die mich tatkräftig bei der Aktualisierung des Benutzerhandbuches mittels juristischer Recherche und Einarbeitung der Ergänzungen unterstützt hat.

Wien, im Juni 2025

*Roman Wagner*

# Vorwort zur 1. Auflage

Mittlerweile liegt mit der E 2 Ob 215/10x bereits die fünfte – und vorerst letzte – Klauselentscheidung vor. Die Tendenz zu einer Ausweitung der Kontrolle von Bestandverhältnissen ist hingegen seit der ersten Klauselentscheidung 7 Ob 78/06f aus dem Jahr 2006 über alle Senate hinweg und auch im Individualverfahren erkennbar. Zusehends scheinen Mieterpflichten zu verblassen und die Grenzen ihrer Disponibilität nunmehr im Lichte der genannten Verbandsprozesse eng gezogen zu werden. Vor längerer Zeit kam daher der Gedanke auf, den Mieter durch ein entsprechendes Regelwerk vertraglich zu sachgerechtem Nutzerverhalten anzuleiten. Ein erstes Manuskript dieses Benutzerhandbuches geht auf Vorarbeiten aus dem Sommer 2012 zurück.

Das vorliegende Werk wendet sich vor allem an Immobilienreuhänder und Personen, die in der Praxis mit dem Abschluss von Mietverträgen betraut sind. Es

soll in anschaulich knapper Form, aber dennoch unter Berücksichtigung aktueller Lehre und Rsp, einen praxistauglichen Behelf darstellen.

Dabei werden zunächst wesentliche Rechtsgebiete erläutert, die bei der Abfassung eines Benutzerhandbuches zum Tragen kommen. Vornehmlich handelt es sich hierbei naturgemäß um Erhaltungsfragen – mithin eines der strittigsten Themen der österreichischen Bestandrechtsdogmatik überhaupt und wohl nach wie vor nicht restlos geklärt. Anschließend folgt eine Erläuterung und Darstellung der empfohlenen Formulierungen, gegliedert nach Themenbereichen und mit pointierten juristischen Hinweisen versehen. Abgerundet wird das Benutzerhandbuch durch die Aufnahme eines Kapitels, das sich mit dem – praktisch sehr bedeutsamen – wohnrechtlichen Außerstreitverfahren auseinandersetzt und aus prozessualer Sicht sohin erste Hilfestellung für mietrechtliche Streitigkeiten bieten soll.

Mein besonderer Dank gilt dabei Herrn *Peter Denk*, MBA MPA CREA (IREBS), der durch seine wertvollen Anregungen, seine tatkräftige Unterstützung und eingehenden Recherchen an der Entstehung dieses Werkes maßgeblich mitgewirkt hat.

Wien, im September 2014

*Roman Wagner*