

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Judikaturverzeichnis	XIX
Weblinks	XXII
Der Bedarf an einem weiteren Regelwerk	1
I. Allgemeiner Teil	3
A. Die bestandrechtliche Erhaltungspflicht	3
1. Vollanwendung des MRG	3
2. Teil- und Vollausnahme 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	11
bb) Die Voraussetzungen der gröblichen Benach- teiligung	13
cc) Allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertrags- formblätter	14
dd) Zusammenfassung	17
ee) Lösungsansätze	18
4. Exkurs: Der Konsumentenschutz im Mietrecht	18
a) Allgemeines	18
b) Bestimmungen des KSchG	19
aa) Unzulässige Vertragsbestandteile	19
bb) Transparenzgebot	20
cc) Verbot des Gewährleistungsausschlusses	20
dd) Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers	21
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	25
a) Vollanwendung des MRG	25
aa) Investitionskostenersatz gemäß § 10 MRG	25
bb) Aufwändersatz gemäß § 1097 ABGB	27
b) Teil- und Vollaussnahme des MRG	29
C. Der Grundgedanke: Vermeidung schädigenden Nutzer- verhaltens	30
II. Erläuterungen zu den Klauseln des Benutzerhandbuches	32
A. Anwendungshinweise	32
B. Armaturen	34
C. Aufbewahrungs- und Rückstellungspflichten	34
D. Balkon und Terrasse	34
E. Bodenbeläge	35
F. Fenster	36
1. Reinigungsklausel	37
2. Erneuerung der Fensterdichtung	37
3. Fensterbeschläge	37
4. Vorrichtungen und Beschädigungen	37
G. Grillen	38
H. Grünflächen	39
I. Haushaltsgeräte	40
1. Reinigungsklausel	41
2. Filtertausch	41
J. Heizung	42
1. Reinigungsklausel	43
2. Therme	43
K. Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden und Stiegenhaus	45
L. Küche	46
M. Lärmbeeinträchtigung	46
N. Lüftungs- und Heizverhalten	47
O. Müllentsorgung	47
P. Notfall und Gebrechen	47
1. Brandfall und Gasgeruch	47
2. Wassergebrechen	47
3. Wichtige Telefonnummern	48
Q. Rauchen	48
R. Reinigungs- und Pflegeprodukte	50
S. Schimmelbefall	50
1. Ursachen und Schädlichkeit	50

a) Bauliche Mängel	50
b) Nutzerverhalten	52
2. Vertragliche Vereinbarungen	53
a) Zusammenfassung	57
b) Exkurs: Umfang der Beseitigungspflicht	58
T. Schädlingsbefall	58
U. Silikonabdichtungen	58
V. Veränderungen des Mietgegenstandes	59
W. Versicherungsschutz	60
X. Anhang: Checkliste für den Mietvertragsabschluss	60
III. Wartungsverpflichtungen des Mieters aus gebührenrechtlicher Sicht	62
A. Mieterpflichten als Haupt- oder Nebenleistungen	62
B. Gebührenpflicht bei Vereinbarung des Benutzerhandbuches	63
C. Rechtsfolgen bei überschießenden Wartungsverpflichtungen	63
IV. Das Benutzerhandbuch als integrierender Teil des Mietvertrages	64
A. Anwendungshinweise	64
B. Armaturen	65
C. Aufbewahrungs- und Rückstellungspflichten	65
D. Balkon und Terrasse	65
E. Bodenbeläge	66
1. Fliesen	66
a) Badfliesen	67
b) Bodenfliesen	67
c) Küchenfliesen	67
d) Silikonabdichtungen	67
2. Hartböden	67
3. Holz-, Laminat- und Korkböden	67
4. Steinböden	68
5. Teppichböden	68
F. Fenster	69
1. Reinigungs- und Pflegehinweise	69
a) Fensterdichtung	69
b) Fensterbeschläge	69
c) Drainageöffnung	70
d) Reinigung	70
aa) Kunststofffenster	70
bb) Holzfenster	71
cc) Aluminiumfenster	71
dd) Holz-Aluminium-Fenster	72

2. Vorrichtungen und Beschädigungen	72
G. Grillen	72
H. Grünflächen	73
I. Haushaltsgeräte	73
1. Allgemeine Hinweise	73
2. Kühl- und Gefrierschrank	74
3. Geschirrspüler	74
4. Kochfeld	75
5. Backofen	76
6. Dunstabzugshaube	77
7. Waschmaschine	78
8. Wäschetrockner	79
J. Heizung	79
1. Heizkörper	79
2. Kaminofen und offener Kamin	80
3. Therme	81
4. Richtiges Heizen	81
K. Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden und Stiegenhaus	82
L. Küche	82
1. Küchenoberflächen	82
2. Glasfronten	83
3. Fliesen	83
4. Schränke	83
5. Arbeitsplatten	83
6. Scharniere	83
7. Silikonabdichtungen	84
M. Lärmbeeinträchtigung	84
N. Lüftungs- und Heizverhalten	84
1. Richtiges Lüften	84
2. Richtiges Heizen	85
O. Müllentsorgung	86
P. Notfall und Gebrechen	86
1. Brandfall	86
2. Gasgeruch	86
3. Wassergebrechen	87
a) Wasserhahn	87
b) Abwassergeruch	87
c) Abflussverstopfung	87
d) Wassereintritt	88
4. Wichtige Telefonnummern	89
Q. Rauchen	89
R. Reinigungs- und Pflegeprodukte	89

S. Schimmelbefall	89
T. Schädlingsbefall	90
1. Vorbeugende Maßnahmen	90
2. Verhalten bei Schädlingsbefall	90
3. Haustiere	91
U. Silikonabdichtungen	91
V. Veränderungen des Mietgegenstandes	91
1. Ausmalen	92
2. Elektrik	92
3. Gas- und Wasserleitungen	92
4. Heizungs- und Lüftungsanlagen	92
W. Versicherungsschutz	92
X. Anhang: Checkliste für den Mietvertragsabschluss	93
V. Exkurs: Das wohnrechtliche Außerstreitverfahren	94
A. Verfahrensgrundsätze	95
B. Verfahrensablauf und -bausteine	95
1. Verfahrenseinleitung und Zuständigkeit	95
2. Parteien und ihre Vertreter	96
3. Entscheidungen, Rechtsmittel und Kostenersatz	97
C. Verfahrensführung vor den Gemeindeschlichtungsstellen	98
1. Allgemeines	98
2. Verfahrenspraxis	100
Stichwortverzeichnis	103