

# Vorwort zur 2. Auflage

Seit Veröffentlichung der ersten Auflage im Oktober 2014 hat das Miet- und Wohnrecht bedeutsame Änderungen erfahren. So hat sich etwa der Gesetzgeber mit der Wohnrechtsnovelle 2015 nun (doch) zu einer Einschränkung des im Vollenwendungsbereich vorherrschenden „Graubereichs“ durchgerungen: § 3 Abs 2 Z 2a MRG sieht nunmehr eine Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte vor. Damit gehört zumindest das Paradebeispiel der defekten Therme, die weder in die Erhaltungspflicht des Vermieters noch in jene des Mieters fiel, aber dennoch ein Mietzinsminderungsrecht auslöste, der Vergangenheit an.

Darüber hinaus hat sich der OGH in seiner Entscheidung 2 Ob 1/16k vom 16.11.2016 erstmals mit Unterlassungsansprüchen eines klagenden Nichtraucher auseinandergesetzt und dabei das Rauchen nur außerhalb bestimmter Ruhe- und Nachzeiten sowie in Abhängigkeit der jeweiligen Jahreszeit für zulässig erklärt; einem gänzlichen (uneingeschränkten) Rauchverbot wurde folglich eine Absage erteilt. Wenngleich diese Entscheidung zu nachbarrechtlichen Abwehransprüchen nach § 364 Abs 2 ABGB ergangen ist, wird ihre Wertung auch bei mietvertraglichen Rauchverboten zu berücksichtigen sein: Die Zulässigkeit pauschaler Rauchverbote in Mietverträgen scheint damit infrage gestellt. Es bleibt mit Spannung abzuwarten, ob der OGH in nächster Zeit auch mit mietvertraglichen Rauchverboten befasst wird.

Diese Entwicklungen haben Anlass zur Überarbeitung des vorliegenden Werkes gegeben. Dabei wurde das Benutzerhandbuch nicht nur gänzlich aktualisiert, sondern auch um einige neue Kapitel (zB Lärmbeeinträchtigung) erweitert.

Bei der Erstellung der zweiten Auflage gilt mein besonderer Dank wiederum Herrn Univ.-Ass. Mag. *Peter Denk*, MBA CREA (IREBS), der mich bereits seit der ersten Auflage unterstützt. Er hat diesmal aber nicht nur durch seine wertvollen Anregungen und tatkräftige Unterstützung zur Aktualisierung dieses Werkes maßgeblich beigetragen, sondern es auch um ein Kapitel zu den gebührenrechtlichen Konsequenzen bei Vereinbarung von mieterlichen Wartungsverpflichtungen ergänzt. Diese Ergänzung ist schon deshalb sehr wertvoll, weil – wie etwa im Fall der Überwälzung von Erhaltungspflichten – (zusätzliche) Mieterleistungen mitunter auch in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzu-

beziehen sind. Den Lesern soll dadurch auch ein gebührenrechtlicher Blick auf das Benutzerhandbuch eröffnet werden.

Wien, im September 2017

*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 Immobilientreuhänder 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*