

## Vorwort

Das Mietrecht ist ein im juristischen Alltag viel beachtetes Rechtsgebiet wie kaum ein anderes. Aufgrund seiner Komplexität und der Anwendbarkeit verschiedener Rechtsquellen kommt es leider häufig zu rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern. Diese Auseinandersetzungen gründen sich meist nicht (nur) auf rechtliche Meinungsverschiedenheiten, sondern haben – wie auch sonst so oft – wirtschaftliche Hintergründe: Jede Partei wünscht sich idR höchste Kalkulierbarkeit der Kosten, was jedoch gerade im Mietrecht im Hinblick auf die dauernde Verwendung des Mietgegenstandes – meist zulasten einer Partei – nicht immer möglich ist. Doch wer soll das Kostenrisiko tragen?

Der OGH hat sich kürzlich mit der (Un-)Zulässigkeit von Mietvertragsklauseln eingehend auseinandergesetzt und erhielt damit große mediale, aber auch politische Beachtung. Dem Rechtsstreit, derentwegen der OGH zu entscheiden hatte, lag eine Fülle von heiklen mietrechtlichen Fragen zugrunde, die beim Verfassen des Mietvertrages nicht oder nur unzureichend beachtet wurden. Die Antwort auf diese Entscheidungen liegt in diesem Buch. Meist sind es dieselben bzw einige wenige – kostenrelevante und daher heikle – Klauseln im Mietvertrag, die den Weg zu Gericht auslösen.

Die (Un-)Zulässigkeit bestimmter Mietvertragsklauseln lässt sich nicht immer per se beantworten, sondern hängt von vielen Faktoren ab. Dieses Buch soll helfen, unzulässige Klauseln in Mietverträgen bestmöglich zu vermeiden, indem rechtlich zulässige Alternativen aufgezeigt werden, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst entsprechen sollen. Das Verfassen eines Mietvertrages soll dadurch erleichtert werden. Das Buch bezieht sich insbesondere auf jene Regelungsbereiche im Mietvertrag, die die häufigsten Auslöser für Rechtsstreitigkeiten im mietrechtlichen Alltag sind.

Keineswegs unerwähnt bleiben darf an dieser Stelle Frau *Univ.-Prof. Dr. Eva Gollob-Palten*, Universität Wien, die sich während des Verfassens dieses Buches für rechtliche Diskussionen stets zur Verfügung stellte und mir viele wertvolle Anregungen gab. Weiters gebührt großer Dank der Rechtsanwaltskanzlei SCWP in Wels, insbesondere Herrn Rechtsanwalt und Partner *Dr. Gerald Schmidberger M.B.L.-HSG*, der mich vor allem bei der Organisation und Abwicklung in redaktioneller Hinsicht tatkräftig unterstützte, einerseits, sowie dem gesamten Team des Linde-Verlags für die sehr gute und reibungslose Zusammenarbeit andererseits.

Wels, im Februar 2009

*Philip Worthing-Smith*