



der mieter**schutz**

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Die **Rechtslage** beim **Abriss** des **Gebäudes**

Die Mieter/innen sind in einer guten Position



Zum **Streiten** gehören immer **zwei**

Gerichtliche Aufkündigung –
was tun?

In Zeiten von Corona:

Auch **Geschäftsraum-**
mieter/innen haben
gesetzlichen Schutz



Achtung!
COVID-19-
Begleit-
gesetze
laufen
bald aus!

Liebe **Leserinnen** und **Leser**,
haben Sie sich in Ihrem Leben auch schon über eine Versicherung geärgert? Weil die Prämie schon wieder so gestiegen ist oder genau das Malheur, das Ihnen passiert ist, vom Versicherungsschutz nicht gedeckt war? Dann halten Sie sich fest, was mir ein gut bekannter Geschäftsmann kürzlich erzählt hat. Er hatte seinen Geschäftsbetrieb gut versichert. Alle möglichen Risiken hatte er mit seinem Versicherungsvertreter vor fünf Jahren eingehend besprochen. Sogar eine „Seuchenversicherung“ hatte er abgeschlossen. Mitte März 2020 wurde dann behördlich verfügt, dass er sein Geschäft für sechs Wochen schließen muss. Die Einnahmen gingen schlagartig auf null zurück. Der Freund erinnerte sich an die bestehende „Seuchenversicherung“ und reichte den Schaden ein.
Und jetzt kommt's: Seitens der Versicherung wurde ihm ernsthaft mitgeteilt, dass im konkreten Fall kein Versicherungsschutz bestünde, weil es sich bei Corona nicht um eine „Seuche“, sondern um eine „Pandemie“ handle.

Corona – Seuche und/oder Pandemie?

Laut Wikipedia ist eine Seuche eine sich schnell ausbreitende ansteckende Infektionskrankheit bzw. in engerem Sinne eine zeitlich und örtlich gehäuft auftretende Erkrankung zahlreicher Lebewesen an einer bedrohlichen und hochansteckenden Infektionskrankheit. Eine Pandemie ist eine neu, aber zeitlich begrenzt in Erscheinung tretende, weltweite starke Ausbreitung einer Infektionskrankheit mit hohen Erkrankungszahlen und in der Regel auch mit schweren Krankheitsverläufen. Also: Corona oder COVID-19 ist eine Seuche und zugleich eine Pandemie. Nicht jede Seuche ist eine Pandemie, weil nicht jede Seuche weltweit auftritt, aber jede Pandemie ist eine Seuche, Punkt. Sollte man meinen. Ob die Versicherung doch noch einlenken wird, bleibt allerdings abzuwarten.
Dr. Andreas Freilinger beschäftigt sich in diesem Heft übrigens mit anderen rechtlichen Aspekten von COVID-19 in Bezug auf Geschäftsraummieter/innen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg



Für Mieter/innen von Wohnungen wurden kurz nach dem Höhepunkt der Corona-Krise im April 2020 vom Gesetzgeber einige Regelungen zur Erleichterung geschaffen. Geschäftsraummieter/innen dagegen wurden auf die ohnehin geltende Rechtslage verwiesen. Deswegen fühlten sich manche allein gelassen.

Die neuen gesetzlichen Regelungen für Wohnungsmieter/innen betreffen Stundungen der Mieten für die Monate April bis Juni 2020, die nun bis 31. Dezember 2020 nachgezahlt werden können, ohne dass der/die Vermieter/in diese Mieten vor dem 31. Dezember 2020 gerichtlich einklagen kann. Auch hat der/die Vermieter/in einer Wohnung keine Chance auf eine erfolgreiche Kündigung oder Räumungsklage nach § 1118 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), wenn der zwischenzeitig offene Mietzins bis zum 30. Juni 2022 bezahlt wird. Voraussetzung war und ist allerdings, dass der/die Mieter/in durch die Krise in seiner/ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt war und er/sie deswegen den Mietzins nicht (oder nicht vollständig) entrichten konnte. Gründe hierfür können der Verlust des Arbeitsplatzes oder auch Kurzarbeit sein.

Diese Regelungen gelten ausschließlich für Wohnungsmietverträge – egal, ob im Voll-, Teil- oder Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG).

Was aber ist mit den zahlreichen Mieter/innen von Geschäften oder Restaurants? Mussten oder müssen sie weiterhin Miete bezahlen, insbesondere auch dann, wenn behördliche Schließungen verordnet werden oder mangels Kunden keine Umsätze mehr erzielt werden können?

Was aber ist mit den zahlreichen Mieter/innen von Geschäften oder Restaurants?

Die entscheidende gesetzliche Bestimmung dazu findet sich im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch:

In § 1104 ABGB heißt es: „**Wenn die ‚Bestandsache‘ (also hier das gemietete Geschäftslokal) wegen außerordentlicher Zufälle wie Feuer, Krieg oder Seuche gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, ist kein Mietzins zu entrichten.**“ Dass COVID-19 eine Seuche und somit ein „außerordentlicher Zufall“ im Sinn dieser Regelung ist, ist wohl nicht strittig.

Dennoch reicht allein das Vorhandensein der Pandemie noch nicht für eine Mietminderung nach § 1104 ABGB. Es müssen noch weitere Voraussetzungen vorliegen, welche die Nutzung des Bestandsobjekts hindern oder unmöglich machen, da ja eine Mietminderung normalerweise an der



Dr. Andreas Freilinger
Mieterschutzverband Salzburg

Bildquelle: Linus Schütz/Fixabay

Unbrauchbarkeit des Objekts selbst zu bemessen ist. Allein die Krise hindert noch nicht am Betreiben eines Geschäfts oder Restaurants, sehr wohl aber behördliche Schließungen oder Betretungsverbote. **Daraus folgt, dass Geschäftsraummieter/innen jedenfalls für den Zeitraum der behördlich angeordneten Schließungen der Lokale von der Miete befreit sind**, nicht jedoch für die Zeit davor oder danach. Auch dann nicht, wenn Umsatzeinbußen vorhanden waren und sind.

Konnte ein/e Geschäftsraummieter/in während der Dauer der behördlichen Schließung allerdings z. B. einen Onlinehandel betreiben oder den Gassenverkauf von Speisen anbieten, ist er/sie nicht zu 100 Prozent von der Miete befreit, sondern es greift bloß ein Mietminderungsanspruch.

Häufig wird seitens der Vermieter/innen damit argumentiert, dass ein/e Geschäftsraummieter/in trotz Corona keine Zinsbefreiung oder Mietminderung haben sollte, weil er/sie ja staatliche Hilfsmaßnahmen erhält. Dem muss deutlich widersprochen werden, da das Recht des Mieters/der Mieterin auf Zinsminderung in keiner Weise von Unterstützungsmaßnahmen abhängig ist, die dem/der Mieter/in seitens der öffentlichen Hand zukommen.

Eine erfolgreiche Fallgeschichte

Wenn zur Ablesung der Messgeräte niemand in der Wohnung angetroffen wird, wird der Verbrauch für die Heizung oft geschätzt – ein Beispiel aus der Praxis ...



MMag.^a Dr.ⁱⁿ Alexandra Hohenbruck
Mieterschutzverband Tirol

Wie gesetzlich vorgesehen, erfolgte vermierterseits die Abrechnungslegung fristgerecht. Neben der Betriebskostenabrechnung wurde auch die Heizkostenabrechnung gelegt, und zwar korrekterweise nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG), weil es sich um ein Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten handelte, die von einer gemeinsamen Anlage mit Wärme versorgt werden und der Verbrauch messbar und überwiegend beeinflussbar ist.

Da der Mieter bei den Ableseterminen nicht zugegen war, wurde sein Verbrauch geschätzt (§ 11 HeizKG). Da die Schätzung im Vergleich zu den Vorjahren viel höher war und der Mieter angab, dasselbe Nutzerverhalten wie in den Vorjahren gehabt zu haben, wurde fristgerecht ein Einspruch gegen die Heizkostenabrechnung eingelegt (§ 24 HeizKG). Diesem wurden die aktuellen Zählerstände sowie die zum 31. Dezember des letzten Jahres auf den Geräten gespeicherten Zählerstände zu den jeweiligen Zählernummern beigelegt, dokumentiert durch Fotos.

Es wurde festgestellt, dass die Zählerstände niedriger waren als die geschätzten Werte, worauf wie folgt vorgegangen wurde:

- Für die Heizwerte wurde eine Korrektur vorgenommen, und der Mieter erhielt eine Gutschrift ausbezahlt.
- Beim Kaltwasserverbrauch wurde keine Gutschrift ausbezahlt, sondern wird im Folgejahr der Rest auf den geschätzten Vorjahresstand des Zählers verrechnet (§ 22 Abs 3 HeizKG).
- Beim Warmwasserverbrauch musste der Techniker nochmals die Zählerstände vor Ort überprüfen, weil der – auf einem Foto – übermittelte Wert im Einspruch einen unrealistisch hohen Zählerstand aufzeigte. Vor Ort stellte sich heraus, dass der Zählerstand tatsächlich niedriger war. Es wurde keine Gutschrift ausbezahlt, sondern wird im Folgejahr der Rest auf den geschätzten Vorjahresstand des Zählers verrechnet (§ 22 Abs 3 HeizKG).

Für unser Mitglied konnte die Angelegenheit zur Zufriedenheit erledigt werden.

Fazit: Es empfiehlt sich, Abrechnungen überprüfen zu lassen, die Ablesewerte zu vergleichen und bei Unstimmigkeiten fristgerecht zu handeln.

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz der Mieterschutzverbandes Salzburg
(ZVR 466094408)

Donnerstag, 18. März 2021, 14 Uhr

im Büro des Mieterschutzverbandes Salzburg, Hofhaymer Allee 9–11, 5020 Salzburg

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschaftsbericht des Vorstandes
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Konstituierung des neuen Vorstandes
- Diskussion
- Allfälliges

Für den Vorstand:

Mag. Dr. Walter Windischbauer
(Obmann)

Dr. Andreas Freilinger (Landessekretär)

Rechte der Mieter/innen beim Abriss des Gebäudes

Im Zuge unserer Beratungen werden wir immer öfter mit folgendem Problem konfrontiert: Baugesellschaften kaufen ganze Liegenschaften, die ursprünglich vom Staat erbaut und an die Bediensteten vermietet worden sind.



Mag.^a Jasmin Klösch-Bergthaler

Mieterschutzverband Kärnten

Für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 15 (Interessenbescheid) müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a. beabsichtigter Abbruch oder Umbau
- b. die Errichtung eines neuen Gebäudes muss sowohl in finanzieller wie auch in baurechtlicher Hinsicht sichergestellt sein
- c. ein zum Zeitpunkt der gerichtlichen Aufkündigung **rechtskräftiger Interessenbescheid** (d. h. ob der geplante Neu- oder Umbau auch unter Berücksichtigung der Mietinteressen im öffentlichen Interesse liegt)
- d. dem/der Mieter/in muss Ersatz beschafft werden

Im Zuge der **Ersatzbeschaffung** hat der/die Vermieter/in zwei entsprechende Wohnungen anzubieten, die nach

- der **Größe**
- der **Ausstattung**
- der **Lage**
- der **Höhe des Mietzinses** und
- unter Berücksichtigung der **persönlichen, familiären und wirtschaftlichen** Verhältnisse zumutbar sind

Der/die Mieter/in kann aber auch eine **Geldentschädigung** begehren. Diese Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines angemessenen oder entsprechenden Ersatzmietgegenstandes deckt. Überdies hat der/die Vermieter/in auch die für den Umzug erforderlichen **Übersiedlungskosten** zu ersetzen.

Da dieses Thema ein äußerst komplexes ist, rate ich jenen Mieter/innen, deren Haus abgerissen werden soll, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen.



Joenomas Menno de Jong auf Pixabay

Dabei handelt sich meistens um Mietshäuser im Altbestand, die über Jahrzehnte nicht saniert worden sind und nun abgestoßen werden. Den Käufer/innen geht es in vielen Fällen nicht um die Zinshäuser, sondern um die Grundstücke, die ja auch fast immer an attraktiven Plätzen liegen.

Diese Wohnungen sind meistens mit günstigen Altmietverträgen vermietet. Bei einem Neubau können die lukrativen Wohnungen jedoch zu einem weitaus höheren Mietzins vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft werden. Meistens erfolgt nur eine formlose Mitteilung an die Mieter/innen, dass das Mietverhältnis aufgelöst und das Haus abgerissen wird.

Nun, so einfach ist es aber nicht. Das Mietrechtsgesetz (MRG) hat hier einen Riegel vorgeschoben: Die Mieter/innen sind in solch einem Fall in einer weitaus besseren Position als die Vermieter/innen. Bei Mietverträgen, die dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen, gilt eine wirtschaftliche

Abbruchreife nicht als Aufhebungsgrund. Das Mietverhältnis kann von dem/der Vermieter/in nicht aufgelöst werden.

Der/die Vermieter/in hat zwei Möglichkeiten:

1. Der/die Vermieter/in kann mit dem/der Mieter/in eine **einvernehmliche Lösung** vereinbaren.
2. Kommt keine Einigung zustande, so muss der/die Vermieter/in eine **gerichtliche Aufkündigung** einbringen.

Für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 14 (Abbruchreife) müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- a. die voraussichtlichen **Reparaturkosten** sind durch die zu erzielenden Mietzinse nicht gedeckt
- b. zum Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung muss eine **rechtskräftige Abbruchbewilligung** vorliegen
- c. Anbot oder Vorbehalt der **Ersatzbeschaffung**



Die außerordentliche Verwaltung im Wohnungseigentum

In der letzten Ausgabe unseres Mietermagazins habe ich über die ordentliche Verwaltung im Wohnungseigentum geschrieben. Neben dieser gibt es im Wohnungseigentum auch Regelungen über die außerordentliche Verwaltung. Geregelt wird diese außerordentliche Verwaltung im § 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Unter die außerordentliche Verwaltung fallen alle Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen.

Darunter versteht man z. B. das Aufstellen einer Wäschespinne im Garten, die Umstellung der ölbefeuerten Heizungsanlage auf Fernwärme, den Austausch einer Satellitenanlage gegen eine Kabelanlage, die Neugestaltung der Fassade, die Anbringung eines großen Werbeschilds an der Außenfassade usw.

Bei der außerordentlichen Verwaltung entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen. Dies bedeutet, dass ein/e Verwalter/in, um Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung umsetzen zu können, auf jeden Fall einen gültigen Mehrheitsbeschluss benötigt. Ein solcher ist dann gegeben, wenn kein Überstimmer/keine Überstimmte innerhalb von drei Monaten bzw. bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümerin von der beabsichtigten Beschlussfassung binnen sechs Monaten nach Anschlag des Beschlusses im Haus die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses beantragt. Dies erfolgt mittels Antrag an das zuständige Außerstreitgericht.

In diesem Zusammenhang darf aber nicht vergessen werden, dass auch der Beschluss über die außerordentliche Verwaltung binnen eines Monats ab Anschlag beim zuständigen Außerstreitgericht bekämpft werden muss, wenn man der Meinung ist, dass die erforderliche Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen nicht vorliegt oder dieser Beschluss formelle Mängel oder Gesetzwidrigkeiten ausweist.

Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn die Veränderung den/die antragstellende/n Wohnungseigentümer/in übermäßig beeinträchtigen würde oder die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten. Die Aufhebung des Mehrheits-

beschlusses aus Kostengründen entfällt dann, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird. Ebenfalls entfällt die Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses, wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die allen Wohnungseigentümer/innen eindeutig zum Vorteil gereicht, und zwar auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung.

Sollten Sie sich derzeit mit einem solchen Beschluss herumschlagen und nicht genau wissen, was Sie tun sollen, kommen Sie zu uns, unsere Jurist/innen helfen Ihnen verlässlich weiter.



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk

Mieterschutzverband Steiermark

Liebe Mitglieder!

Sie wollen auch zwischen den Erscheinungsterminen des Magazins „Der Mieterschutz“ mietrechtlich und wohnungspolitisch immer auf dem aktuellsten Stand sein?

Dann folgen Sie uns doch auf Facebook und Twitter!

Wir freuen uns auf Sie!



facebook.com/Mieterschutzverband

twitter.com/mieterschutz_at

Ein Teil der Beschränkungen der bisherigen COVID-19-Begleitgesetze läuft bald aus!

Beim Schreiben dieses Artikels ist nicht bekannt, ob die weiteren Entwicklungen der Pandemie zu neuen COVID-Übergangsgesetzen bzw. -verordnungen im Mietrechtsbereich führen werden. Dieser Artikel bezieht sich daher auf den Stand der im Frühjahr erlassenen Regeln, die in nächster Zeit teilweise auslaufen werden.



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

So wurde damals festgelegt, was passiert, wenn man aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit durch die COVID-19-Pandemie Mietzinszahlungen im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 nicht oder nicht vollständig bezahlen konnte.

In diesem Fall durfte der/die Vermieter/in allein wegen dieses Zahlungsrückstandes weder den Mietvertrag aufkündigen noch eine Räumungsklage gemäß

§ 1118 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) einbringen. Der Betrag durfte auch nicht von der Kaution abgedeckt werden. Diese Zahlungsrückstände sind gerichtlich erst mit Ablauf des 31. Dezember 2020 einforderbar. Aufgrund der damaligen Gesetzesvorschrift dürfen aber nur die gesetzlichen Zinsen von vier Prozent pro Jahr verlangt werden, und daher dürfen auch keine höheren Zinsen oder zusätzlichen außergerichtlichen Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen gefordert werden. Auch Konventionalstrafen dürfen diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Eine Kündigung oder Räumungsklage nur wegen dieser Rückstände wird aber erst nach Ende Juni 2022 möglich sein.

Zu beachten ist jedoch, dass der Mietzinsrückstand tatsächlich zur Gänze aus diesem zweiten Quartal 2020 stammen muss, damit diese begünstigten Vorschriften zur Anwendung gelangen. Es war daher damals auch wichtig, die Mieten in Folge entsprechend zu widmen, damit nicht durch Mieterkontenanrechnungen auf die ältesten offenen Beträge die Rückstände anderen Perioden zugeordnet werden. Diese damalige befristete Sonderregel galt auch nur für Wohnungsmieter/innen und nicht für Geschäftsraummieter/innen.

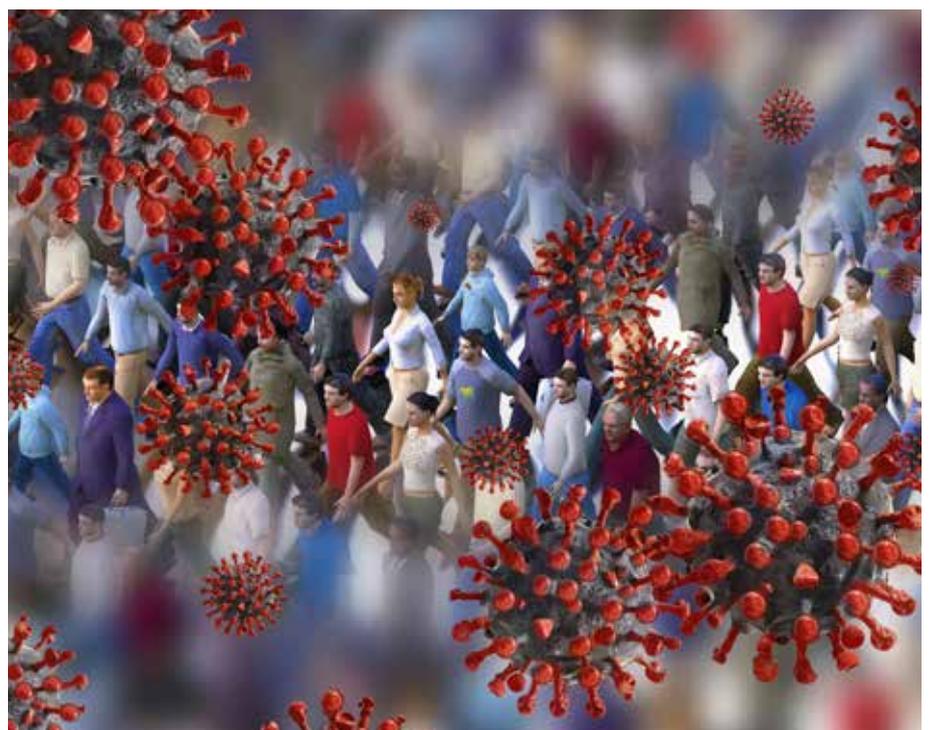
Diese Zahlungsrückstände sind gerichtlich erst mit Ablauf des 31. Dezember 2020 einforderbar.

Es nähert sich daher der Tag, an dem man diese Mietzinsrückstände entweder begleichen oder eine Ratenlösung finden sollte, damit eine gerichtliche Auseinandersetzung verhindert werden kann.

Ebenso laufen mit Jahresende die letzten, damals kurzfristig verlängerten Mietverträge aus. Der Gesetzgeber erlaubte bei einem befristeten Mietvertrag, der nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 abläuft, abweichend von der dreijährigen Mindestdauer des § 29 des Mietrechtsgesetzes (MRG) kürzere Verlängerung, aber eben maximal bis zum 31. Dezember 2020. Mietverträge konnten daher kurzfristig bis maximal zu diesem Termin verlängert werden oder eben unter der normalen Einhal-

tung der dreijährigen Mindestdauer auch darüber hinaus. Verlängerungen über den 31. Dezember 2020 hinaus, die aber die Mindestdauer unterschritten, waren hingegen nicht zulässig. Es könnten daher damals auch unzulässige Befristungen abgeschlossen worden sein, und daher sollte man seine damaligen Vereinbarungen diesbezüglich überprüfen.

Bei Mahnklagen bzw. Aufkündigungen ist auch immer die vierwöchige Einspruchs- bzw. Einwendungsfrist zu beachten.



Bildquelle: LEANDRO AGUILAR/Pixabay



Zu einem **Streit** gehören immer **zwei**

Dass ein gerichtliches Aufkündigungsschreiben nicht gleich zu einem Verlust der Wohnung führen muss, will ich Ihnen am folgenden Beispiel darlegen.



Mag. Cyril Dominik Giles
Mieterschutzverband Oberösterreich

Und zwar an einem Fall, der mich vor einem halben Jahr beschäftigte – und zur Zufriedenheit meines Mitglieds mit einer einvernehmlichen Lösung anstatt des befürchteten Wohnungsverlusts endete.

Unser Mitglied Frau M. und ihr Lebensgefährte Herr L. kamen aufgelöst zum Beratungsgespräch. Seit nunmehr einem Jahrzehnt ist Frau M. Mieterin einer Genossenschaftswohnung und nie hatte es Probleme gegeben. Doch nun hat sie per Post eine gerichtliche Aufkündigung erhalten – als Kündigungsgrund wurde das angeblich unleidliche Verhalten ihres Lebensgefährten angeführt. Laut Aufkündigungsschreiben habe ihr Freund mehrmals gegen Wohnungstüren der Nachbarn geklopft und einen sogar geohrfeigt. Herrn L. wurde ein aggressives, rücksichtsloses und grob ungehöriges Verhalten zur Last gelegt, und Frau M. sollte deswegen ihre Wohnung verlieren.

Ich klärte unser Mitglied vorab darüber auf, dass sie als Mieterin auch für das Verhalten von anderen Personen in ihrem Haushalt einzustehen habe. Dies war der Grund, weshalb sie in der Kündigung als beklagte Partei geführt wurde.

Wichtig war in diesem Fall zunächst, fristgerecht, das heißt binnen vier Wochen ab Zustellung, Einwendungen zu erheben. Andernfalls wäre nämlich die Aufkündigung rechtswirksam geworden und der Vermieter hätte einen vollstreckbaren Titel erhalten. Ab diesem Zeitpunkt hätte die Mieterin delogiert werden können. Es hieß also, rasch zu handeln.

Nachdem ich mit dem sichtlich verzweifelten Paar den Sachverhalt eingehend erörtert hatte, brachte ich die Einwendungen beim zuständigen Bezirksgericht ein. Das unterstellte unleidliche Verhalten ging der Ansicht von Frau M. und Herrn L. nach von jemandem ganz anderen aus, nämlich von einem Nachbarn. Er habe es auf Herrn L. abgesehen. Zumindest gäbe es zwei und nicht nur einen Schuldigen, die Kündigung sei ungerechtfertigt.

Als **Kündigungsgrund wurde das unleidliche Verhalten des Lebensgefährten angeführt.**

Kurze Zeit später erhielten wir die Ladung zur vorbereitenden Tagsatzung, die dazu dient, das weitere Prozessprogramm bei Gericht zu erörtern. Zeug/innen, die bei der Verhandlung zugunsten des Lebensgefährten unseres Mitglieds aussagen sollten, wurden bestimmt.

Einige Wochen danach kam es zur Verhandlung. Alle Zeug/innen und das Paar sowie die Nachbar/innen wurden eingehend befragt – mit dem von unserem Mitglied erhofften Ergebnis: Das Gericht kam zu dem

Schluss, dass nicht, wie vom Vermieter unterstellt, allein Herr L. sich falsch verhalten hatte. Es handelte sich um eine klassische Nachbarschaftsstreitigkeit, an der sowohl ein Nachbar als auch Herr L. gleichermaßen beteiligt gewesen waren.

Nachdem beide Streithähne das Gericht davon überzeugen konnten, dass sie ihr Verhalten entsprechend ändern würden, wurde die Verhandlung mit einer sogenannten Ruhestenvereinbarung geschlossen. Das bedeutet in concreto, dass das Verfahren für mindestens drei Monate stillstand und dieses lediglich über Antrag einer Partei frühestens nach einer Sperrfrist von drei Monaten wieder aufgenommen werden konnte.

Im gegenständlichen Fall wurde nach Ablauf der Sperrfrist kein Fortsetzungsantrag von der Gegenseite eingebracht.

Frau M. und ihr Lebensgefährte leben noch heute in der Wohnung.

*Das Team
des Mieterschutzverbandes
wünscht Ihnen
schöne Weihnachtsfeiertage
und alles Gute
für das Jahr 2021!*



Mag.^a Anneliese Schedlberger
Mieterschutzverband Oberösterreich



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

Sie fragen, wir antworten:

„In unserem Haus besteht ein Gewerbebetrieb (Gastronomie), der keinen eigenen Wasserzähler hat. Die Wasserkosten werden auf alle Mieter/innen aufgeteilt. Ist das erlaubt?“

Nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) sind sämtliche Betriebskosten des Hauses, wozu auch die Wasserkosten zählen, rein nach Nutzflächenverhältnissen zu verrechnen. Es spielt daher primär keine Rolle, wie hoch die tatsächliche Auslastung der Wohnungen oder deren Verbrauch ist. Da dies jedoch in Einzelfällen zu sehr unfairen Verteilungsmechanismen führen kann, hat der Oberste Gerichtshof (OGH) die Möglichkeit eines abweichenden Verteilungsschlüssels geschaffen. In extremen Fällen, z. B. wenn der zu erwartende Wasserverbrauch aufgrund des Geschäftszwecks wesentlich höher ist, als es den Nutzflächenverhältnissen entsprechen würde, kann die Behörde (Schlichtungsstelle/Gericht) einen von der Nutzfläche abweichenden Verteilungsschlüssel festsetzen.



„Ich bin Mieter in einem alten Zinshaus. Es wären einige Erhaltungsarbeiten notwendig. Die Hausverwaltung sagt aber, es sei kein Geld dafür da. Wie kann ich das überprüfen?“

Im Vollenwendungsbereich des MRG (im Wesentlichen also bei Altbauten) haben Sie als Mieter das Recht auf die jährliche Vorlage der Hauptmietzinsabrechnung. Das ist die Gegenüberstellung der Einnahmen (Mietzinse) und Ausgaben. Die Überschüsse der letzten zehn Jahre müssen für die Kosten von notwendigen Erhaltungsarbeiten herangezogen werden.

„Ich wohne in einem Altbau, und wir haben seit Jänner 2020 eine neue Hausverwaltung. Weder die alte noch die neue Hausverwaltung fühlt sich für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2019 zuständig. Da ich vermute, dass die Abrechnung ein Guthaben für mich ergeben hat, möchte ich wissen, wie ich diese Abrechnung erhalten kann.“

Die Abrechnung der Betriebskosten muss bis spätestens 30. Juni des Folgejahres durchgeführt werden. Die Betriebskostenabrechnung 2019 hätte daher schon längst im Haus an geeigneter Stelle aufgelegt werden müssen. Zuständig dafür ist die aktuelle Hausverwaltung. Wie die beiden Verwaltungen die Erstellung der Betriebskostenabrechnung 2019 intern regeln, ist für Sie als Mieterin nicht relevant. Falls Sie die Betriebskostenabrechnung nicht erhalten, kann ein Antrag auf Vorlage der Betriebskostenabrechnung bei der Schlichtungsstelle (dort wo es keine Schlichtungsstelle gibt, beim Bezirksgericht) eingebracht werden.

„Meine Vermieterin hat mir nur einen Untermietvertrag gegeben und mir gesagt, nach fünf Jahren sei ich automatisch Hauptmieterin. Stimmt das?“

Nein, eine solche Regelung gibt es nicht. In Ihrem Fall sollte man aber prüfen, ob Sie nicht sowieso von Anfang an Hauptmieterin sind. Wenn Ihre Vermieterin nämlich Eigentümerin des Hauses oder der Wohnung ist, sind Sie automatisch Hauptmieterin, egal, wie der Mietvertrag bezeichnet ist. Das ist insofern bedeutend, als Sie als Hauptmieterin einen besseren Kündigungsschutz haben und, zumindest im Altbaubereich, die Miete für Hauptmiete niedriger ist als für Untermiete. Falls Ihre Vermieterin zwar nicht Eigentümerin ist, aber zur Umgehung Ihrer Rechte zwischengeschaltet wurde, können Sie die Anerkennung als Hauptmieterin beantragen.



Bildquelle: Melk Hageblag/Photobay

„ Meine Wohnungseingangstür ist gut 100 Jahre alt und so verzogen und undicht, dass sie sich nicht mehr ordentlich schließen lässt und es im Winter kalt hereinzieht. Ich möchte nun die alte zweiflügelige Holztür gegen eine kleinere Metalltür tauschen. Was muss ich dabei beachten, oder muss mein Vermieter die Kosten bezahlen? **“**

Wenn Sie die Tür tauschen wollen, brauchen Sie unbedingt die schriftliche Bewilligung Ihres Vermieters, da es sich bei der Wohnungseingangstür um einen allgemeinen Teil des Hauses handelt. Sie müssen auch bei der Baubehörde nachfragen, ob eine Baubewilligung nötig ist. Allerdings ist es nicht notwendig, dass Sie selbst tätig werden. Ihr Vermieter muss die kaputte Tür so reparieren, dass sie wieder einwandfrei funktioniert. Darauf, dass er sie komplett erneuert, haben Sie jedoch nur einen Anspruch, wenn eine Reparatur nicht mehr möglich ist.

„ Mein befristeter Mietvertrag ist abgelaufen, und ich habe die Wohnung fristgerecht und ordentlich zurückgestellt. Die Hausverwaltung zahlt mir nun seit drei Wochen meine Kautions nicht zurück – mit der Begründung, dass die Vermieterin noch abwarten will, ob der neue Mieter etwas beanstandet. Wie lange muss ich warten? **“**

Das MRG regelt, dass die Kautions unverzüglich zurückzuzahlen ist. Wenn Sie also mit mehr oder weniger sinnhaften Ausreden hingehalten werden, können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. beim Bezirksgericht) einbringen. Da sich Ihre Vermieterin im Verzug befindet, können Sie auch Verzugszinsen verlangen.

„ Ich möchte in meiner gemieteten Altbauwohnung in einem großen Zimmer eine Zwischenwand aufstellen, damit meine Tochter einen eigenen Wohnbereich hat. Die Hausverwaltung hat mir dies untersagt. Muss ich das hinnehmen? **“**

Im Anwendungsbereich des MRG (Altbauten) oder des WGG (Genossenschaftsbauten) kann eine beabsichtigte Veränderung des Mietgegenstands von einer Schlichtungsstelle oder dem Gericht bewilligt werden, wenn die Veränderung einem wichtigen Interesse des Mieters/der Mieterin dient und keine nachvollziehbaren Interessen der Hausinhabung verletzt werden. Weitere Voraussetzungen sind die Verkehrsüblichkeit, die Gewährleistung einer einwandfreien Ausführung und das Ausschließen von Sicherheitsrisiken und natürlich die Kostentragung durch den/die Mieter/in. Im konkreten Fall stehen die Chancen gut, dass die Behörde die Zustimmung der Verwaltung ersetzt.

„ Mein Mann ist Mieter einer Altbauwohnung, und ich befürchte sein nahes Ableben. Muss ich mich um die Mietrechte sorgen? **“**

Überlebende Ehegatt/innen treten kraft Gesetzes automatisch in die Mietrechte des/der Verstorbenen ein, wenn zum Zeitpunkt des Todes ein gemeinsamer Haushalt in der Wohnung bestanden hat und der/die überlebende Ehepartner/in die Wohnung zur Befriedigung seines/ihrer Wohnbedürfnisses weiter benötigt. Es ist dafür kein neuer Mietvertrag erforderlich. Eine Mietzinsanhebung beim/ bei der überlebenden Ehegatt/in ist ausgeschlossen. Achtung: Leider gilt diese Regelung nicht für Ein- oder Zweifamilienhäuser, die nach 2000 angemietet wurden.

„ In unserer Betriebskostenabrechnung sind die Liftkosten stark erhöht. Der Lift ist alt und häufig reparaturbedürftig. **“**

Wenn es sich bei Ihrem Lift um eine Gemeinschaftsanlage handelt, deren Benützung allen Mieter/innen offensteht, dürfen Liftreparaturen nicht als Betriebskosten verrechnet werden. Sich in den Jahresabrechnungen stark verändernde Liftausgaben sind ein Indiz für die unzulässige Verrechnung von Liftreparaturen. In manchen Fällen beinhalten Serviceverträge auch pauschalisierte Reparaturkosten. In solchen Fällen können die Servicekosten entsprechend gekürzt werden.

Erfolgsnotizen

Wir konnten wieder zahlreiche **Rückzahlungen** für unsere Mitglieder erreichen, die aus zu hohen Mietzinsen, überhöhten Betriebskosten oder sonstigen unzulässigen Zahlungen resultierten.

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhabung obliegende **Erhaltungsarbeiten**, die zunächst immer wieder aufgeschoben wurden oder deren Notwendigkeit verneint wurde, doch durchgeführt wurden.

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter/innen monatelang vertröstet. In manchen Fällen mussten wir sogar einen Zwangsverwalter beantragen, bevor dann die notwendigen Arbeiten endlich erledigt wurden.

Wien

In vielen Fällen konnten wir für unsere Mitglieder die **Richtigstellung des Mietzinses** (Hauptmietzins, Untermietzins oder Möbelmiete) und die **Rückzahlung** von zu hohen Mieten erwirken.

Bei noch aufrechten Mietverhältnissen wurde auch jeweils der Mietzins für die Zukunft herabgesetzt.

Folgende Rückzahlungen konnten wir im letzten halben Jahr für unsere Mitglieder erreichen:

2, Böcklingstraße	€ 689,00
2, Castellezgasse	€ 12.000,00
2, Halmgasse	€ 4.111,27
2, Harkortstraße	€ 2.000,00
2, Rotenkreuzgasse	€ 8.500,00
2, Schreygasse	€ 7.360,44
3, Neulinggasse	€ 3.000,00
5, Einsiedlergasse	€ 4.397,85
5, Diehlgasse	€ 8.000,00
5, Reinprechtsdorfer Straße	€ 3.000,00
5, Wimmergasse	€ 2.000,00
6, Münzwardeingasse	€ 4.600,00
7, Kaiserstraße	€ 5.000,00
7, Kirchengasse	€ 3.660,71
8, Breitenfeldergasse	€ 8.200,00
9, Brünnlbadgasse	€ 3.870,00
9, Währinger Gürtel	€ 3.000,00
10, Wielandplatz	€ 3.300,00
11, Gratian-Marx-Straße	€ 6.500,00
11, Simmeringer Hauptstraße	€ 2.365,00
12, Arndtstraße	€ 7.000,00
12, Rosasgasse	€ 8.000,00
	(inkl. Kautions)
16, Gablenzgasse	€ 4.500,00
16, Herbststraße	€ 4.840,00
16, Koppstraße	€ 5.000,00
16, Rauchfangkehrergasse	€ 6.000,00
17, Bergsteiggasse	€ 20.000,00
19, Sickenberggasse	€ 1.000,00
19, Silbergasse	€ 2.315,96
20, Klosterneuburger Straße	€ 8.640,49

Immer wieder müssen wir feststellen, dass **Betriebskosten** falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Oft wird auch ein Guthaben, das sich aus der Abrechnung ergibt, nicht automatisch ausgezahlt.

Es lohnt sich daher jedenfalls, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen.

Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten halben Jahr folgende Rückzahlungen erreichen:

2, Josefinengasse (BK 2018 + 2019)	€ 117,71
6, Hirschengasse (BK 2017)	€ 722,59
6, Sandwirtgasse (BK 2019, für 2 Mitglieder)	€ 225,82
7, Neubaugürtel (BK 2018, für 5 Mitglieder)	€ 728,03
15, Kranzgasse (BK 2015–2017, für 5 Mitglieder)	€ 956,64
17, Hernalser Hauptstraße (BK 2015–2018)	€ 643,93
19, Felix-Mottl-Straße (BK 2017–2019)	€ 242,98

Auch Entschädigungen für **Beeinträchtigungen** durch Bauarbeiten, die **Rückzahlung überhöhter Provisionen** oder **unzulässiger Ablösen**, die **Bezahlung von Investitionsersatz** oder die **Rückzahlung von zu Unrecht zurückbehaltenen Kautions** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken.

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

Kautions	
2, Böcklingstraße	€ 170,00
3, Marokkanergasse	€ 3.600,00
3, Reiserstraße	€ 3.600,00
5, Johannagasse	€ 1.000,00
8, Florianigasse	€ 2.712,00
11, Simmeringer Hauptstraße	€ 600,00
12, Aichholzgasse	€ 300,00
15, Ullmannstraße	€ 1.800,00
16, Wattgasse	€ 1.175,00
19, Budinskygasse	€ 2.630,00

Sonstiges

Kostenersatz für Thermenreparatur:

16, Brunnengasse	€ 248,40
18, Saliergasse	€ 442,20

Rückzahlung Vertragserrichtungsgebühr:

2, Josefinengasse	€ 132,00
10, Laxenburger Straße	€ 180,00

Entschädigung für Beeinträchtigungen:

2, Halmgasse	€ 234,00
--------------	----------

Abfindung:

10, Favoritenstraße	€ 15.000,00
18, Anastasius-Grün-Gasse	€ 30.000,00

Steiermark

Seitdem **Kautions** im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden können, haben wir sowohl am außeramtlichen Weg als auch über von uns eingeleitete Verfahren viele zu Unrecht einbehaltenen Kautions für unser Mitglieder rückfordern können:

Sigmundstadl	€ 2.300,00
Naglergasse	€ 1.200,00
Veilchenweg	€ 500,00
Markt	€ 1.000,00
Grieskai	€ 1.565,77
Mühlriegel	€ 1.802,70

Wir stellen immer wieder fest, dass bei den **Betriebskostenabrechnungen** Positionen verrechnet werden, die keine Betriebskosten im Sinne des MRG darstellen. Eine Überprüfung lohnt sich immer, auch wenn Sie auf der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben haben.

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu viel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Klosterwiesgasse	€ 66,62
Waldmüllergasse	€ 331,92
Waldmüllergasse	€ 121,04
Leonhardstraße	€ 337,73
Leonhardstraße	€ 74,97
Burgring	€ 187,55

An zu viel bezahlten **Mietzinsen** konnten wir für unsere Mitglieder zurückholen:

Schillerstraße	€ 1.081,70
Naglergasse	€ 2.100,00
Steyrergasse	€ 3.494,88

Sonstige Erfolge

Herr Sch. erhielt durch unsere Intervention eine **Ablöse und Kautions** in der Höhe von insgesamt **€ 3.500,00**.

Herr B. erhielt durch unsere Intervention **Putzkosten** in der Höhe von **€ 120,00**.

Frau M. erhielt durch unsere Intervention für zu viel bezahlte **Mietzinse** und zu Unrecht einbehaltene **Kautions** einen Gesamtbetrag von **€ 2.837,29**.

Herr L. erhielt durch unsere Intervention für die **Aufgabe seiner Mietrechte € 4.000,00**.

Für Frau M. konnten wir eine **Mietzinsminderung** in der Höhe von **€ 154,00** sowie einen Ersatz für die **Putzkosten** in der Höhe von **€ 120,00** erreichen.

Frau D. erhielt durch unsere Intervention zu Un-

recht verlangte **Vertragserrichtungskosten** in der Höhe von **€ 350,00** zurück.

Oberösterreich

Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte

Herr S. aus Aschach € 9.000,00

Kaution

Herr T. aus Linz € 1.800,00
Frau Dr. W. aus Linz € 1.420,00
Herr A. aus Haid € 800,00
Frau I. aus Hörsching € 1.310,00
Frau S. aus Hörsching € 1.100,00
Frau E. aus Linz € 2.538,32
Frau S. aus Traun € 1.700,00
Frau B. aus Lambach € 669,97
Herr E. aus Linz € 1.890,00
Frau B. aus Traun € 2.500,00
Frau K. aus Hinterstoder € 550,00
Frau H. aus Linz € 1.500,00
Herr T. aus Linz € 384,79

Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Frau G. aus St. Oswald € 1.745,02
Herr K. aus Katsdorf € 438,67
Herr K. aus Linz € 2.335,96
Herr W. aus Linz € 288,90
Herr L. aus Gmunden € 1.184,32
Herr K. aus Wels € 341,00
Frau St. aus Steyr € 207,37
Herr R. aus St. Marien € 281,35
Herr K. aus Leonding € 85,73
Frau G. aus Wels € 288,60
Frau L. aus Stadl-Paura € 1.384,00
Frau W. aus Stadl-Paura € 1.200,00
Frau M. aus Pasching € 300,00
Frau S. aus Linz € 633,36
Frau W. aus Leonding € 541,89
Herr T. aus Linz € 110,99

Rückzahlung von zu hohen Mieten

Herr D. aus Linz € 4.500,00
Frau N. aus Linz € 6.600,00
Frau M. aus Linz € 12.000,00

Unberechtigte Ablöseforderung

Herr D. aus Linz € 200,00

Investitionersatz

Herr Z. aus Hinzenbach € 3.000,00

Unberechtigte Schadenersatzforderung

Herr D. aus Ischl € 1.129,98
Frau F. aus Linz € 1.696,61

Unrechtmäßige Indexverrechnung

Frau H. aus Ebensee € 107,08/Monat

Mietminderung

Frau N. aus Katsdorf € 350,00
Frau T. aus Linz € 1.004,61

Schadenersatz

Frau B. aus Linz € 636,52

Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich

Herr Y. aus Enns: im Kündigungsstreit wurde Ruhen des Verfahrens vereinbart
Frau K. aus Linz: Einigung auf Zahlung von € 500,00 statt € 2.961,91

Sonstige Erfolge

Frau O. aus Gmunden: defekter Kachelofen erneuert
Frau T. aus Linz: Dusche erneuert
Frau A. aus Linz: neue Vorschreibung € 3.112,20

Herr R. aus Linz: MV-Korrektur und neue Vorschreibung € 4.752,00

Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau M. aus Kematen € 16.240,00
Frau S. aus Linz € 3.646,38
Herr E. aus Wels € 28.495,50
Herr L. aus Pregarten € 1.500,00
Frau G. aus Steyr € 5.500,00

Salzburg

Immer häufiger sind hohe **Betriebskosten-nachforderungen** ein Grund, warum sich Mieter/innen an den Mieterschutzverband wenden. Frau S. aus Grödig war mit einer Nachzahlung aus Betriebskosten in Höhe von **€ 1.140,70** konfrontiert, die für sie nicht nachvollziehbar war. Nach Prüfung der Unterlagen stellte sich heraus, dass es zu einer fehlerhaften **Mehrfachverrechnung** bei einer Position gekommen war. Die Abrechnung wurde von der Hausverwaltung korrigiert, und nun beträgt die Nachzahlung nur noch **€ 395,67**.

Frau T., die eine Wohnung in einem Haus am Attersee bewohnt, klagte wiederholt über **Feuchtigkeit** in ihrer Wohnung, die auf einen Wasserschaden zurückzuführen war. Es gelang uns, den Vermieter zu einer umfangreichen **Sanierung** zu veranlassen.

Wohnungsrückstellungen gehören bei uns in Salzburg zu den Aufgaben der Mieterschützer/innen – immer wieder wenden sich Mieter/innen an uns, damit eine/r unserer Mitarbeiter/innen bei der Rückgabe der Wohnung dabei ist und ein Protokoll erstellt. So auch im Fall des Mieters Herrn K. Trotz der emotional aufgeladenen Atmosphäre konnte letztendlich eine Einigung herbeigeführt werden, und der Mieter erhielt sein **Kautionssparbuch** zurück.

Frau K. aus Salzburg hatte uns um Überprüfung der **Betriebskostenabrechnungen** der letzten drei Jahre ersucht. Insgesamt wurde ein Betrag von **€ 2.529,85** errechnet, der vom Vermieter auch prompt zurückbezahlt wurde.

Auch für unser Mitglied, Herrn C. aus Schallchen, konnten wir eine rasche Rückzahlung von zu Unrecht einbehaltenen Beiträgen zur **Instandhaltungsrücklage** in der Höhe von **€ 2.729,00** erwirken.

Unser Mitglied, Familie H. aus Salzburg, konnten wir bei der **Wohnungsrückstellung** unterstützen. Einige unterschiedliche Rechtsstandpunkte konnten vor Ort geklärt werden, die **Kaution** von **€ 1.620,00** wurde zur Gänze an die Mieter ausbezahlt.

Frau P. aus Hallein hatte Probleme mit ihrer Vermieterin, da diese die Rückzahlung der gesamten **Kaution** aufgrund von Schäden verweigerte. Durch unser Einschreiten konnten die Probleme auf kurzem Weg bereinigt und die Rückzahlung von **85 Prozent** der Kaution erreicht werden.

Herr Martin R. sowie Frau Renate C. aus der Aighhofstraße in Salzburg erhielten mit unserer Unterstützung **Betriebskostenguthaben** aus dem Jahr 2019 in der Höhe von **€ 1.112,60** bzw. **€ 1.082,04** zurück.

Unsere Mitglieder, Astrid und Peter Sch., müssen nach einem Vergleich vor dem BG Salzburg

ihre Wohnung in Elsbethen-Glasenbach nun doch erst zum **Vertragsende** räumen.

In einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle konnten wir erreichen, dass unser Mitglied, Mag. Florian T., **€ 8.500** an zuvor überhöht bezahltem **Hauptmietzins** zurückerhalten hat.

Tirol

Mietzinsrückerstattung € 37.398,85
Betriebs- und Heizkosten € 4.232,87
Kaution € 17.635,37
Schadenersatz € 343,37
Investitionen € 427,70
GESAMT € 60.038,16

Niederösterreich

Bezirk Wr. Neustadt

Refundierung Thermenrechnung € 1.178,35
Refundierung Kaution € 5.000,00

Bezirk Baden

Betriebskostenkorrektur € 395,14
Guthaben aus Heizkostenabrechnung + Refundierung der Kaution € 490,99
Betriebskostenkorrektur € 58,06
Rückwirkende Mietzinskorrektur € 59,82/Monat

Reduzierung des Kautionsabzuges von € 700,00 auf € 100,00

Bezirk Mödling

Refundierung Kaution € 1.000,00

Bezirk Neunkirchen

Betriebskostenkorrektur € 1.024,00

Bezirk St. Pölten

Korrektur der Wertsicherungsvorschreibung um € 16,50/Monat
Durchsetzung von Fenster- und Balkontürerneuerung

Bezirk Wien-Umgebung

Mietzinsminderung € 1.100,00

Kärnten

Klagenfurt: Aufgrund unserer Intervention wurde der von Fam. F. zu viel bezahlte Mietzins in der Höhe von **€ 158,26** zurückerstattet.

Feldkirchen: Frau J. erhielt die Kaution in der Höhe von **€ 1.245,65** zurück.

Klagenfurt: Herr K. wurde die Kaution in der Höhe von **€ 2.500,00** zurückerstattet.

Wolfsberg: Fam. K. wurden **€ 580,35** zu viel an Heizkosten verrechnet.

Villach: Unser Mitglied, Frau G., hätte die Nachzahlung von **€ 499,08** für die Betriebskosten 2019 leisten sollen, obwohl das Mietverhältnis bereits beendet war. Der Vermieter hat die Forderung zurückgezogen.

Kötschach-Mauthen: Aufgrund des befristeten Mietvertrages hätte Frau B. erst frühestens im Februar 2021 ausziehen können. Mit unserer Hilfe wurde das Mietverhältnis **einvernehmlich** mit 16. Oktober 2020 beendet.

Völkermarkt: An Fam. L. wurden nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadenersatzforderungen in der Höhe von **€ 2.805,00** gestellt. Aufgrund unserer Intervention wurden die Forderungen zurückgezogen.

›Kritische Stimme‹



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

Einerseits wird sich während des Winters aufgrund von COVID-19-Einschränkungen wohl wieder für so manche/n Geschäftsraummieter/in die Frage des Mieterlasses gemäß § 1104 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) stellen. Und andererseits häufen sich in dieser Jahreszeit auch wieder die Schimmelschäden – und damit auch die Fälle, bei denen es um die Höhe der Mietzinsminderung gemäß § 1096 ABGB geht.

In beiden Fällen kommt es – falls keine außergerichtliche Einigung gelingt – leider oft erst zu einer Klärung der Angelegenheit im Rahmen einer Räumungsklage. Das bedeutet für die Mieter/innen ein nicht unerhebliches Risiko – und auch eine zusätzliche

Belastung für die Gerichte. Insbesondere muss man berücksichtigen, dass, wenn zu viel gemindert wird, dies im günstigsten Fall für den/die Mieter/in (wenn die Räumung wegen leichter Fahrlässigkeit bei rechtzeitiger Zahlung des Rückstandes abgewiesen wird) den Ersatz von Verfahrenskosten zur Folge hat, und die können dann höher sein als die verbliebene Mietzinsminderung. Unterliegt das Mietverhältnis hingegen gar nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG), droht wegen der Nichtanwendung des § 33 MRG und daher des Rettungstatbestandes über die leichte Fahrlässigkeit tatsächlich der Verlust des Mietgegenstandes.

Angesichts der offenen Rechtsfragen rund um den § 1104 ABGB hätte man als Gesetz-

geber dies zum Anlass nehmen können, hier gesetzliche Verbesserungen zu schaffen. Sinnvoll wäre auch ein eigenes außerstreitiges Feststellungsverfahren, bei dem diese Mietzinsminderungs- und Mietzins-erlassfragen ohne den Druck einer Räumungsklage geklärt werden könnten.

kontakt stellen

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:
Tel: 01/5232315
Mo. bis Fr. von 10 bis 12 Uhr
oder per Fax 01/52304139
E-Mail: office@mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden nur nach telefonischer Vereinbarung statt (Tel: 01/5232315):
in **1070 Wien, Döblergasse 2**: täglich
in **1020 Wien, Praterstraße 25**: Mi. von 14.30 bis 18 Uhr und Do. von 14 bis 17 Uhr
www.mieterschutzwien.at

Steiermark

8010 Graz

Sparbersbachgasse 61
Tel: 0316/384830, telefonisch täglich erreichbar:
von Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
Sprechstunden: Mo. von 14 bis 17 Uhr,
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

8700 Leoben

Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,
nur nach telefonischer Vereinbarung
(Tel: 0316/384830), Ort wird bekannt gegeben

8680 Mürzzuschlag

Kirchengasse 10, „Café Jo eh“, jeden 1. Di. im
Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

8605 Kapfenberg

Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21
Tel: 0732/771288, Fax: 0732/797351
Mo. bis Fr. von 9 bis 13 Uhr,
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr

Tomitzstr. 1, 2. Stock (ehemalige Bezirksbauern-
kammer), jeden 3. Mo. im Monat von 9 bis 13 Uhr

4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)
Tel: 0680/2193848, jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

4910 Ried i. I.

Rathaus, Wohnungsabteilung, Eingang Roßmarkt
jeden 2. Di. im Monat von 13.30 bis 15.30 Uhr

4780 Schärding

Denisgasse 8, „Gasthaus Bräustüberl Bums'n“
jeden 2. Di. im Monat von 9.30 bis 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1. Stiege, 2. Stock, Zimmer 24
jeden 1. Fr. im Monat von 10 bis 12 Uhr

4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel: 02622/23176
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr)

2500 Baden

Palfyggasse 1, Tel: 02252/44810
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt
erbeten (Tel: 02622/23176)

Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25,
nur nach telefonischer Voranmeldung
(Tel: 02622/23176)

3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)
Sprechstunde jeden Fr. von 10 bis 13 Uhr,
nur nach telefonischer Voranmeldung:
Tel: 02622/23176 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr,
Di. von 14 bis 17 Uhr)
Tel: 0664/9100416 (Mo., Di. von 10 bis 12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–13, Tel: 0662/841252
Fax: 0662/841252-5
Termin nach Vereinbarung!
Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und
Mo., Di. und Do. auch von 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck

Müllerstaße 27, 1. Stock
Tel: 0512/574035
E-Mail: office@mvsv-tirol.at
Sprechstunden: Mo. bis Fr. von 9 bis 12 Uhr,
Di. auch von 17 bis 19 Uhr und nach Vereinbarung

Kärnten

9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1, Tel: 0463/513092
Mo. bis Do. von 8 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

Übersiedelt?

Bitte geben Sie uns ihre neuen Kontaktdaten!
(Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer)

Impressum

Verleger und Herausgeber:
Mieterschutzverband Österreichs
1070 Wien, Döblergasse 2
ZVR: 239963599

Chefredakteur:
Mag. Dr. Walter Windischbauer
Satz & Grafik: Andrea Malek-
Rappitsch, Malanda-Buchdesign
Druck: Druckerei Dorrong, Graz

empfänger/innen