



der mieter**schutz**

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich

Ruhe und Erholung: Tipps für Ihr Schlafzimmer.



Langes Warten:
Was uns die Politik
schuldig bleibt



Gute Nachbarschaft:
So klappt das harmonische
Zusammenleben



Gefährliches Wasser:
Vorsicht bei alten
Bleileitungen

Vorwort

>> Liebe Leserinnen
und Leser!

Ob es darum geht, einen Hauptmietzins auf das gesetzlich zulässige Maß zu reduzieren, eine Betriebskostenabrechnung zu überprüfen oder ungerechtfertigte Abzüge von der Kautions zu verhindern – vor Gericht und Schlichtungsstelle können Sie sich absolut auf unsere Jurist/innen verlassen. In dieser Ausgabe des Mietermagazins wollen wir Ihnen auf den Seiten 10 und 11 einen Überblick über die Erfolge geben, die wir für Sie in den letzten Wochen erreichen konnten.

Neben der Vertretung im Einzelfall setzt sich der Mieterschutzverband auch auf politischer Ebene für eine Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Mieter/innen ein. Aus unseren Beratungen wissen wir genau, wo der Schuh drückt. Mag. Renate Schmoll vom Mieterschutzverband Wien hat die wesentlichen Forderungen an den Gesetzgeber auf den Seiten 2 und 3 zusammengefasst.

Versprochen – gebrochen!

Besonders ärgert uns, wenn zigfach gemachte Versprechungen nicht eingehalten werden. So haben uns vor den Nationalratswahlen 2008 (!) SPÖ, FPÖ, BZÖ und die Grünen schriftlich zugesagt, die Vergebühnung von Mietverträgen ersatzlos abzuschaffen. Wenn Sie heute einen neuen Mietvertrag abschließen, müssen Sie aber noch immer eine Gebühr an das Finanzamt bezahlen. Bei einem Drei-Jahres-Mietvertrag mit einem monatlichen Mietzins von 800 Euro fallen fast 300 Euro für eine Gebühr an, die es nicht mehr geben sollte.

Nun aber zu den erfreulicheren Dingen des Lebens: Die nächste Urlaubszeit kommt bestimmt. Zeit zum Entspannen, zum Faulenzen und...zum Lesen. Unser Salzburger Kollege Dr. Andreas Freilinger hat in seinem Bücherschrank gestöbert und dabei zwei Krimis, ein aktuelles Buch zum Zeitgeschehen und einen Reiseroman gefunden, die er Ihnen für den Sommer ans Herz legen möchte.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr Mieterschutzverband

Was uns die Politik

Von Mag. Renate Schmoll (Mieterschutzverband Wien)

In der letzten Ausgabe des Mietermagazins haben wir katalog vorgestellt. Diesmal haben wir zwei Themen

Mietvertragsgebühr abschaffen

Das Aus für diese Gebühr ist überfällig – die Politik ist aufgefordert, endlich zu handeln!

Wenn ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wird, muss an das Finanzamt eine Gebühr in Höhe von drei Prozent der Bruttojahresmiete bezahlt werden. Mitunter kommen noch Zuschläge zu diesem Betrag dazu. Üblich ist es derzeit, dass Vermieter/innen die zu entrichtenden Vergebühnungskosten auf die Mieter/innen überwälzen.

Dass Mieter/innen immer noch mit dieser Gebühr belastet werden, ist umso ärgerlicher, als derzeit fast nur befristete Verträge abgeschlossen werden und bei jedem Neuabschluss und bei jeder Verlängerung des Mietverhältnisses diese Gebühr erneut anfällt.

Es ist unsozial, dass sich die Höhe der Gebühren nach der Höhe des Mietzins richtet. Familien mit Kindern benötigen mehr Wohnraum, müssen dadurch sowieso schon höhere Mieten zahlen – und dann auch noch die hohen Vergebühnungskosten. Außerdem kann keine nachträgliche Kürzung der Gebühr gefordert werden, wenn sich herausstellt, dass der vereinbarte Mietzins die gesetzlichen Obergrenzen überschreitet. Auch für eine flexible Arbeitssuche ist die Gebühr hinderlich. Wer bereit ist, umzuziehen, um an einem anderen Standort Arbeit zu finden, statt an seinem alten Wohnort arbeitslos zu bleiben, wird dann auch noch mit Vergebühnungskosten für den neuen Mietvertrag bestraft.

Die Abschaffung dieser Gebühr würde eine wesentliche finanzielle Erleichterung für alle Mieter/innen darstellen. Dadurch würde ein erster Schritt in Richtung „leistbares Wohnen“ getan werden.

Gleichstellung von Stief- und Pflegekindern

Stief- und Pflegekinder gelten nicht als eintrittsberechtigte Personen, können also nicht die Mietrechte nach ihren Stief- oder Pflegeeltern übernehmen. Wir fordern die Gleichstellung von Stief- und Pflegekindern mit Adoptivkindern beim Eintritt in den Mietvertrag!

Können Adoptivkinder und leibliche Kinder unter bestimmten Voraussetzungen den Mietvertrag Ihrer Eltern übernehmen (siehe Kasten), wird dieses Recht Stiefkindern und Pflegekindern verwehrt. Diese Differenzierung zwischen leiblichen Kindern und Adoptivkindern einerseits und Stiefkindern und Pflegekindern andererseits ist aber längst nicht mehr zeitgemäß.

Oft leben diese Kinder seit frühester Kindheit mit ihren Pflegeeltern oder gemeinsam mit einem leiblichen Elternteil und einem Stiefelternanteil in einer Wohnung. Wenn nun derjenige, der aus der Wohnung auszieht, seine Mietrechte an das Stiefkind oder Pflegekind abtreten will, ist das nach derzeitiger Gesetzeslage nicht möglich. Stiefkinder und Pflegekinder müssen die Wohnung verlassen. Leibliche Kinder und Adoptivkinder hingegen können die Mietrechte übernehmen.

In Zeiten, in denen Patchwork-Familien zunehmen, werden durch diese Einschränkung „Kinder zweiter Klasse“ geschaffen. Das Mietrechtsgesetz gehört in diesem Punkt dringend modernisiert.

Ein Beispiel: Derzeit muss, wenn der Mietvertrag auf den Stiefvater lautet und dieser mit seiner Gattin in der Pension aufs Land ziehen will, zunächst er aus der Wohnung ausziehen und seine Mietrechte an die Ehefrau abtreten. Dann muss die Ehefrau sich irgendwie zerteilen, damit sie zwar die Ehe mit dem Mann weiterführen

schuldig bleibt

Ihnen die ersten drei Punkte aus unserem Forderungsaufgegriffen, die uns schon lange ärgern.



kann (im Haus am Land), aber auch noch den gemeinsamen Haushalt mit ihrem leiblichen Kind in der Wohnung bestreiten kann. Nach zwei Jahren dann: endlich! Sie kann auch komplett aufs Land ziehen und ihre Mietrechte an ihr Kind abtreten. Sehr sinnvoll, oder? Wäre gleich eine Abtretung der Mietrechte vom Stiefvater auf das Stiefkind möglich, würde sich die Familie zwei Jahre mit mehr als merkwürdigen Lebensumständen ersparen.

Das allgemeine Zivilrecht hat diesbezüglich den Zug der Zeit schon erkannt: Es wurde gesetzlich geregelt, dass Ehegatten dem jeweils anderen in der Ausübung der Obsorge für dessen Kinder (also Stiefkinder) in angemessener Weise beizustehen haben.

Der Gesetzgeber hat es im MRG ja immerhin schon geschafft, gleichgeschlechtliche Partnerschaften zu berücksichtigen. Hinsichtlich der immer größer werdenden Anzahl von Patchworkfamilien hinkt er aber gewaltig nach. Es wäre dringend an

der Zeit, auch in diesem Punkt eine Gesetzesänderung ins Auge zu fassen.

Einladung zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Wien (ZVR 569879042), welche am 8. Juni 2017 um 10.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes in 1020 Wien, Praterstraße 25/9 stattfindet.

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Mag. Wolfgang Kirnbauer (Obmann)
Mag. Renate Schmoll (Landessekretärin)

Neue Miet-Richtwerte ab 1. April 2017

Bundesland	Richtwert neu (ab 1.4.2017)	Richtwert alt (1.4.2014 bis 31.3.2017)
Burgenland	€ 5,09	€ 4,92
Kärnten	€ 6,53	€ 6,31
Niederösterreich	€ 5,72	€ 5,53
Oberösterreich	€ 6,05	€ 5,84
Salzburg	€ 7,71	€ 7,45
Steiermark	€ 7,70	€ 7,44
Tirol	€ 6,81	€ 6,58
Vorarlberg	€ 8,57	€ 8,28
Wien	€ 5,58	€ 5,39

Was heißt „Eintrittsrecht“?

In § 12 Absatz 1 MRG ist (unter anderem) geregelt, dass der/die Hauptmieter/in einer Wohnung, der/die die Wohnung verlässt, die Hauptmietrechte an der Wohnung dem Ehegatten oder den Verwandten in gerader Linie (dazu zählen die leiblichen Kinder), an Adoptivkinder oder an Geschwister abtreten darf. Voraussetzung ist, dass mindestens die letzten zwei Jahre (Geschwister fünf Jahre) ein gemeinsamer Haushalt in der Wohnung bestanden hat. Für Stief- und Pflegekinder gilt das nicht!

In § 14 Absatz 2 und 3 MRG ist (unter anderem) geregelt, dass nach dem Tod des Hauptmieters/der Hauptmieterin in den Mietvertrag mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufenen Personen die „eintrittsberechtigten Personen“ eintreten können, sofern diese ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem/der Mieter/in in der Wohnung gewohnt haben. Als „eintrittsberechtigte Personen“ gelten Ehegatten, Lebensgefährten (unter bestimmten weiteren Voraussetzungen), Verwandte in gerader Linie (dazu zählen die leiblichen Kinder), die Adoptivkinder und die Geschwister. Nicht jedoch Stiefkinder und Pflegekinder!

Einladung zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Steiermark (ZVR 682684047), welche am 21.9.2017 um 12:30 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes in 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61 stattfindet.

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Univ. Prof. Dr. Erwin Streitfeld (Obmann)
Mag. Barbara Walzl-Sirk (Landessekretärin)

Minderheitsrechte im Wohnungseigentum

Von Mag. Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

Bei Beratungen stellen wir häufig fest, dass Wohnungseigentümer/innen wenig bis nichts über die im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Minderheitsrechte wissen. Viele sind der Meinung, dass sie sich ohnehin der Mehrheit der anderen beugen müssen. Dies ist aber nicht der Fall.

So können Sie z.B. einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf Sanierung des Hauses innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses bei Gericht anfechten – und zwar dann, wenn dieser Beschluss formelle Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder keine erforderliche Mehrheit aufweist. Unabhängig davon gibt es weitere Regelungen, die Ihnen Möglichkeiten einräumen, zu Ihrem Recht zu kommen. Näheres wird im § 30 WEG geregelt.

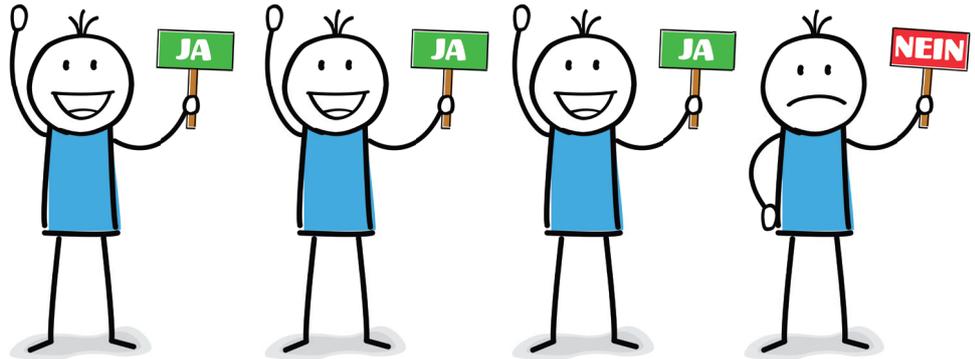
Angemessene Frist

So können Sie mit einem Antrag gegen die übrigen Wohnungseigentümer vom Gericht eine Entscheidung darüber verlangen, dass Arbeiten, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt dienen, binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist die Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters, die darin liegen kann, dass kein Beschluss darüber gefasst wird oder dass die Erhaltungsarbeiten abgelehnt werden.

Ein weiteres Minderheitsrecht ist, die Bildung einer angemessenen Rücklage zu verlangen bzw. dass der dafür bereits festgelegte Beitrag angemessen erhöht oder gemindert wird.

Ratenzahlung

Nicht unbedeutend ist auch Ihr Recht, dass Ihnen die Entrichtung des auf Sie entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren



als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit Ihnen die sofortige Entrichtung Ihres Teilbetrages unmöglich oder unzumutbar ist.

Weiters können Sie auch den Abschluss einer angemessenen Feuerversicherung und Haftpflichtversicherung verlangen.

Auch mit der Untätigkeit des Verwalters müssen Sie sich als Einzelne/r nicht abfinden. Sie können verlangen, dass das Gericht dem Verwalter die Einhaltung seiner Pflichten aufträgt – z.B., wenn der Verwalter Ihnen keine Vorausschau zur Kenntnis bringt. Sie können bei Gericht auch die Auflösung des Verwaltervertrages verlangen, wenn der Verwalter seine Pflichten gröblich verletzt.

In vielen Objekten wird die Verwaltung von einem Wohnungseigentümer erledigt. Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, können Sie über das Gericht auch einen (vorläufigen) Verwalter bestellen lassen.

Auch Bestimmungen der Hausordnung können Sie aufheben oder abändern lassen – und zwar dann, wenn Ihre schutz-

würdigen Interessen verletzt oder Ihnen Bestimmungen darin bei billigem Ermessen nicht zugemutet werden können.

Spezieller Schutz

Unabhängig davon genießen Sie als Minderheitseigentümer/in auch noch einen speziellen Schutz, und zwar dann, wenn ein/e einzelne/r Wohnungseigentümer/in die Mehrheit der Miteigentumsanteile hält und Maßnahmen zu Ihrem unverhältnismäßigen Nachteil trifft oder unterlässt bzw. dem Verwalter aufträgt oder untersagt. In diesem Fall können Sie ebenfalls einen Antrag bei Gericht einbringen.

Weiters wird im § 30 WEG die Anzeigepflicht von Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses und ernsten Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt und die damit verbundene Schadenersatzpflicht geregelt. Bei Gefahr im Verzug dürfen Sie auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen.

Wie Sie sehen, müssen Sie sich nicht mit der Meinung der Mehrheit der Wohnungseigentümer abfinden. Sollten Sie die Absicht haben, Ihre Minderheitsrechte gerichtlich durchsetzen zu wollen, kommen Sie zu uns, wir helfen Ihnen gerne weiter!

Es war einmal in einer Wohnhausanlage...

Von Dr. Herta Trummer (Mieterschutzverband Tirol)

Anregungen für ein gutes Zusammenwohnen

Einige Beispiele aus unserem allzu menschlichen Dasein

(Schlagzeilen aus „Heute“):

Moped zu laut: Waffen-Narr schießt auf Lehrling

Als Folge eines Nachbarschaftsstreits griff ein Mann zu Elektroschockgerät

Wegen Hundekot zückte Nachbar ein Messer

Sie wollte mehr Sonne im Garten. Das kostet die Nachbarin jetzt 5.800 Euro



sondern auch der Hinweis, dass Kinder gleichberechtigte Wohnpartner sind. Die jeweiligen Hausordnungen bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages. Ein gutes Miteinander beginnt schon mit dem Einzug: Sie beziehen nicht nur eine neue Wohnung, sondern werden auch Teil einer neuen Nachbarschaft.

Nachbar/innen sind mehr als die Unbekannten von nebenan! Sie helfen aus, wenn beim Einkauf auf etwas vergessen wurde; sie packen mit an, wenn Not am Mann oder an der Frau ist; sie passen auf, wenn in der Urlaubszeit niemand zu Hause ist. Nachbarschaft hat einen großen Wert, doch sie verlangt nach einer regelmäßigen Pflege: Einander zu grüßen, ein paar Worte zu wechseln, Probleme gleich anzusprechen – all das ist wichtig für eine funktionierende Nachbarschaft.

Ansprechpartner

Ein kurzes Begrüßen, ein Vorstellen und ein erstes Plaudern über die gemeinsame Wohnanlage können ausschlaggebend für die weitere nachbarschaftliche Beziehung sein. Hausverwalter/innen und Hausmeister/innen stehen den Bewohner/innen als Ansprechpartner zur Verfügung. Sie haben nicht die Funktion einer Hauspolizei. Sollte ein übereifriger Hausmeister den falsch entsorgten Müll vor

Ihre Haustüre stellen, möge man ihm dies erläutern.

Wo wir bereits bei einem häufigen Konfliktthema angelangt sind: die Mülltrennung. Eine funktionierende Mülltrennung spart Geld. Die Kosten für die Entsorgung von Papier, Metall, Glas und Plastik sind nicht von der Hausgemeinschaft zu bezahlen, für Restmüll und Bioabfall sehr wohl. Hilfreich ist es, Abfalltrennblätter im Müllraum aufzuhängen.

Ordnung halten

In Wohnanlagen leben viele Menschen auf engem Raum zusammen. Die Tierliebe der Österreicher/innen ist wohl bekannt. In der Wohnanlage gilt die Leinenpflicht genauso wie an öffentlichen Orten. Ein bekanntes Ärgernis sind Verschmutzungen durch Tierkot. Im Sinne der guten Nachbarschaft sind solche „Hinterlassenschaften“ unverzüglich zu entfernen.

Nachbarschaftsbeziehungen können ganz unterschiedlich aussehen: regelmäßige vielleicht sogar freundschaftliche Kontakte, gemeinsames Arbeiten in einer Wohnanlage, anonymes Nebeneinander oder beiläufiges Plaudern und Grüßen. Was davon in der jeweiligen Nachbarschaft funktioniert, entscheiden die Bewohner/innen selbst.

Wie überall, wo Menschen zusammenleben, sind Rücksichtnahme und Verständnis im Umgang miteinander sehr wichtig. So gelten auch in der Wohnanlage spezielle Regeln und Ordnungen, einige der oben genannten Beispiele hätten damit verhindert werden können.

Kinder, Eltern, Senior/innen, Alleinstehende und Pärchen – in Wohnanlagen treffen Menschen unterschiedlicher Generationen in unterschiedlichen Lebensumständen mit unterschiedlichen Interessen aufeinander. Alle bringen Gewohnheiten und Befindlichkeiten mit. Damit man sich im eigenen Zuhause und in der nahen Umgebung wohlfühlen kann, unterstützen die allgemein bekannten guten Sitten – Höflichkeit, Grüßen, freundliche Distanz, etc. – Hausordnungen und Gesetze.

Gutes Miteinander

In der Hausordnung werden nicht nur die Regeln zu Spielbereichen, Ruhezeiten und Schadensmeldungen ausgeführt,

Das Schlafzimmer: Wichtig – und oft vernachlässigt

Von Univ. Prof. Dr. Manfred Walzl (Schlafmediziner)

Einer der wichtigsten Orte für Ruhe, Erholung und Regeneration ist in jeder Wohnung das Schlafzimmer. Obwohl wir rund ein Drittel unseres Lebens hier verbringen (sollten), wird es oft vernachlässigt. Lieber wird in Küche oder Wohnzimmer investiert ...

Dabei braucht der Schlaf Ruhe und eine angenehme Umgebung: Einrichtung, Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit und passende Bettenausstattung sind die Basis. Das Schlafzimmer sollte möglichst ruhig gelegen sein und sich vollständig abdunkeln lassen. Lärm und Licht sind wahre Schlafkiller! Achten Sie außerdem darauf, dass Ihr Bett nicht direkt an einer Außenwand steht oder zwischen Fenstern und/oder Außentüren. Das könnte Zugluft verursachen, die beim Schlafen ganz und gar nicht gut tut.



Wissenschaftler rund um den Erdball führen erbitterte Debatten darüber, ob Handy-Strahlung und Elektromog den Schlaf beeinflussen können. Die Studien sind zum Teil derart widersprüchlich, dass sich zurzeit keine wirklichen Empfehlungen geben lassen. Und dennoch ist sicher: Viele leiden bei eingeschalteten elektrischen Geräten in der Umgebung unter Schlafstörungen. Wer der Meinung ist, Elektromog raube ihm den Schlaf, sollte lieber vorsichtig sein: Dann jedenfalls haben Handy und Elektrizität im Schlafzimmer (fast) nichts verloren.

Temperatur und Luftfeuchte

Manche fühlen sich dabei vielleicht schon wie am Nordpol. Doch die ideale Temperatur im Schlafzimmer liegt zwischen 14 und 18 Grad. Die richtige Temperatur ist freilich immer jene, bei der man sich am wohlsten fühlt. Über 20 Grad sollten im Schlafzimmer jedoch nicht zu messen sein.

Hätten sie es geglaubt? Pro Nacht geben wir bis zu einem halben Liter Wasser durch Atemluft und Verdunstung ab. Ähnlich wie bei der Temperatur gilt es auch in Sachen Luftfeuchtigkeit einiges zu beachten: Anzustreben ist das Einpendeln zwi-

schen 45 und 55 Prozent. Ein Hygrometer kann dabei helfen.

Der Luftaustausch

Pro Nacht braucht ein Mensch 160 Liter Sauerstoff, zugleich gibt er rund 130 Liter Kohlendioxid ab. Grund genug, für eine ausreichende Durchlüftung des Schlafzimmers zu sorgen. Ein kleiner Tipp: Wenn das Fenster – etwa wegen zu großen Straßenlärms – nicht geöffnet werden kann, ist die offenstehende Tür zum Nebenraum immer noch eine Verbesserung der Luftsituation. Auch das Schocklüften leistet gute Dienste: Zwei- bis dreimal täglich – erst recht vor dem Schlafengehen – alle Fenster für jeweils zehn Minuten sperrangelweit öffnen, verbessert Kleinklima und Luftaustausch.

Das richtige Bett

In vielen Kulturen hat es Kultcharakter, bei uns bemerkt man erst schön langsam, dass Bett nicht gleich Bett ist. Obwohl wir rund ein Drittel unseres Lebens darin zubringen – und damit ist das Bett das wichtigste Möbelstück überhaupt –, fristet es mitunter noch immer ein Schattendasein. Womit es prompt zur Ursache von Schlaf-

störungen werden kann. So jedenfalls stellt man sich das ideale Bett vor:

- metallfreies, möglichst unbehandeltes Bettgestell
- gute Matratzen mit passendem Lattenrost
- wohltuende Kissen mit nicht zu schweren Bettdecken
- keine Kunstfasern

Mit diesen Tipps und den zehn Schlafgeboten sollte ausreichenden und erholsamen Ruhephasen nichts mehr im Wege stehen:

1. Decke den täglichen Schlafbedarf
2. Achte auf das Schlafritual (Schlaf-Wach-Zyklus!)
3. Optimierte die Schlafstätte (Bett, Matratze)
4. Verbessere die Umweltbedingungen (Lärm, etc.)
5. Vermeide sportliche Betätigung vor dem Schlafen!
6. Optimierte die Ernährung
7. Reduziere Stress und Spannung (alles was entspannt, fördert den Schlaf)
8. Vermeide Schlafstörungen durch Alkohol, Tee, Kaffee, Zigaretten usw.
9. Sei während des Tages wach (v. a. ältere Menschen sollten aktiv sein)
10. Suche bei Schlafstörungen den Arzt auf

Blei im Wasser – eine ernste Gefahr?

Von Mag. Stefan Ozlberger (Mieterschutzverband Wien)

Die öffentliche Wasserversorgung hat zwar ihre Rohrleitungsnetze zur Gänze durch Kunststoffrohre oder gleichwertige Materialien ersetzt, doch sind innerhalb der Gebäude, vor allem in Altbauten, noch immer vielfach alte Bleileitungen vorhanden. Insbesondere das Stagnationswasser in diesen Bleileitungen führt dazu, dass sich Blei aus den Rohren löst und so das Wasser belastet, welches vom Menschen konsumiert wird. Bei längerem Konsum kann dies aufgrund der toxischen Wirkung zu einer Schädigung des Blutbildes führen und neben vielseitigen Gesundheitsschädigungen vor allem das Nervensystem angreifen.

Kinder absorbieren vier- bis fünfmal so viel Blei wie Erwachsene und sind deshalb besonders gefährdet. Ebenso Schwangere. Die WHO hat die Toleranzgrenze, ab welcher man mit einer Gesundheitsgefährdung rechnen muss, von 25 µg/kg auf 10 µg/kg gesenkt. Dieser Wert ist auch in der derzeit geltenden Trinkwasserverordnung festgelegt.

Erhaltungspflicht

Um der Diskussion bei Erhaltungspflichten im Zusammenhang mit Gesundheitsgefährdungen ein Ende zu setzen, wurde im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2006 § 3 MRG dahingehend ergänzt, dass allgemein die Erhaltungspflicht des Vermieters / der Vermieterin auch darin besteht, Ge-

fahren für die Gesundheit der Bewohner/innen zu beseitigen, gleich ob die Gesundheitsgefährdung von allgemeinen Teilen des Hauses oder von der Beschaffenheit des Mietgegenstandes selbst ausgeht.

Eine erhoffte Klarheit der Erhaltungspflicht bei alten Bleileitungen blieb allerdings aus, was vor allem an der Entschärfung der neu geschaffenen Erhaltungspflicht durch den in § 6 MRG neu eingefügten Abs. 1a liegt. Eine erhebliche Gesundheitsgefährdung soll demnach nicht jedenfalls dazu führen, dass der/die Vermieter/in zu Erhaltungsarbeiten verpflichtet werden kann. Wenn nämlich die Gesundheitsgefährdung durch andere, den Bewohner/innen zumutbare Maßnahmen beseitigt oder soweit verringert werden kann, dass diese nicht mehr erheblich ist, trifft den/die Vermieter/in keine Erhaltungspflicht. So hat der OGH schon vor der Novellierung einmal in einer Entscheidung festgehalten, dass durch ein Rinnenlassen des Wassers vor Gebrauch für einen Zeitraum von einer Minute der Mangel ausgeschaltet werden kann.

Doch stellt sich die Frage, welche Dauer einer solchen Wasservorlaufzeit Mieter/innen wirklich zumutbar ist. Denkbare Faktoren für diese Beurteilung sind etwa ökologische Gründe oder aber auch Kostengründe. In der Praxis ist auch immer wieder von sogenannten Wasserfiltern zu hören. Ob diese tatsächlich sinnvoll sind

sei jedoch dahingestellt, zumal auch mehrere Verbraucherzentralen in Deutschland Skepsis in ihren Bewertungen durchklingen lassen. Jedenfalls wird durch einen Wasserfilter keine dauerhafte Mängelbeseitigung erzielt.

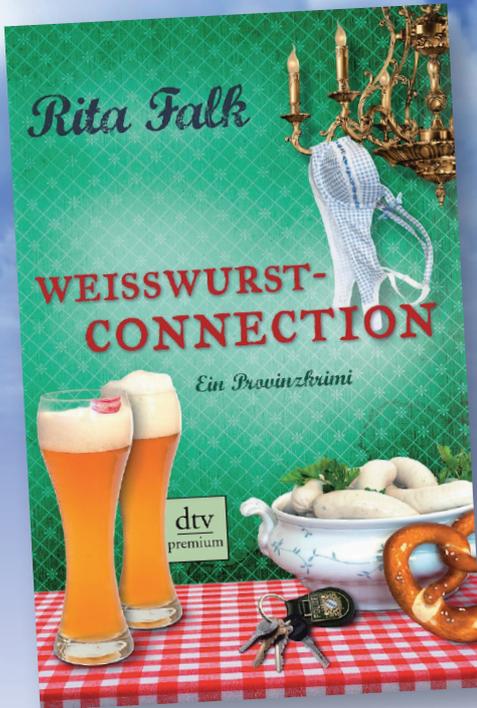
Unklarheit bleibt

In einer neueren Entscheidung des OGH vom 20.5.2014 wurde die Zumutbarkeit des Wasservorlaufes nicht aufgegriffen, da die Entscheidungen der Vorinstanzen allein wegen Feststellungsmängeln zur Gesundheitsbeeinträchtigung selbst aufzuheben waren. Das Revisionsgericht erkannte allerdings einen Wasservorlauf von mehreren Minuten für nicht zumutbar. Ob dies der OGH auch so gesehen hätte, blieb leider offen.

Wer wissen will, wie belastet das eigene Trinkwasser ist, hat die Möglichkeit, bei der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien eine Wasserprobe untersuchen zu lassen. Die Wasserprobe sollte in einer Plastikflasche (Glasflaschen werden aufgrund materialbedingter Verfälschung des Ergebnisses nicht angenommen) dort abgegeben werden. Es empfiehlt sich, eine Probe des Stagnationswassers und eine Probe nach einem Wasservorlauf von zumindest einer Minute zu nehmen um einen Vergleichswert zu erzielen. Die Auswertung von zwei Proben kostet 66,48 Euro.

Buchtipps für den

Von Dr. Andreas Freilinger (Mieterschutzverband Salzburg)



**Weißwurstconnection –
ein Provinzkrimi**
(Rita Falk)

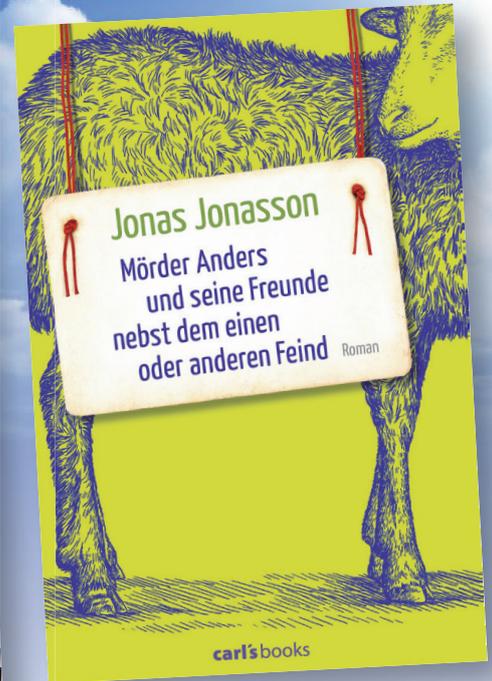
In Niederkaltenkirchen (Bayern) geht's rund: Ein Luxus-Wellness-Hotel wird eröffnet und die Hälfte der Bevölkerung tobt. Als kurz darauf auch noch eine Leiche in einer Marmorbadewanne liegt, muss der schrullige Dorfpolizist Franz Eberhofer einen Mord aufklären.

Rita Falk, selbst Ehefrau eines Polizeibeamten, beschreibt humorvoll und hinter-sinnig das Aufeinandertreffen von Provinzmentalität und skrupellosem Geschäftsdenken vor dem Hintergrund eines Kriminalfalles.



Leben mit Trump - ein Weckruf
(Hugo Portisch)

Der bekannte Journalist, Produzent mehrerer Fernsehsendungen und Autor fragt sich, wie sich die Welt mit Donald Trump als 45. Präsidenten der USA weiterentwickeln wird. Wird sich das Gleichgewicht zwischen den USA und Russland verlagern? Was passiert nun in den Krisenregionen der Welt? Wie reagiert Europa auf die neue amerikanische Politik? Und was bedeutet das für jeden Einzelnen von uns? Hugo Portisch erklärt die unübersichtliche Lage und macht sich Gedanken zur neuen Weltordnung. Ein Buch für politisch Interessierte.



**Mörder Anders und seine Freunde
nebst dem einen oder anderen Feind**
(Jonas Jonasson)

Jonas Jonasson („Der Hundertjährige, der aus dem Fenster stieg und verschwand“) hat ein neues Buch geschrieben. Gewohnt witzig erzählt er die Geschichte vom „Mörder Anders“, der mit einer geschäftstüchtigen Expfarrerin und einem Hotelrezeptionisten eine „Körperverletzungsagentur“ gründet, um zu Geld zu kommen. Die Nachfrage läuft blendend, bis Anders in der Rolle des Auftragschlägers nach dem höheren Sinn des Ganzen fragt, sich plötzlich für Gott interessiert und friedfertig werden will. Doch Stockholms Gangsterbosse haben noch eine Rechnung mit ihm offen ...



Im Verlag MANZ

ist soeben erschienen:

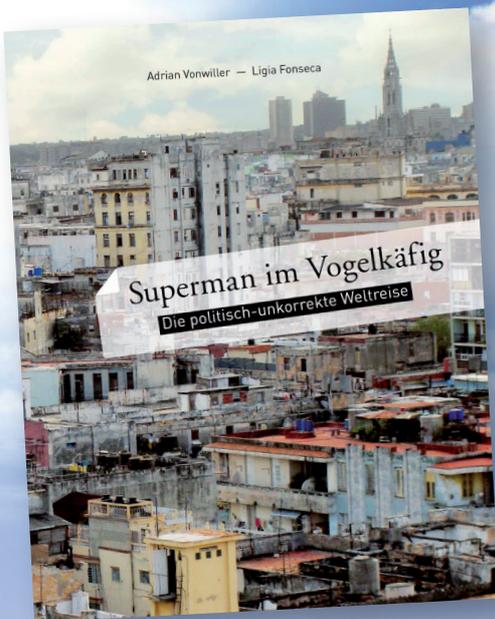
**Prader: MRG - Mietrechtsgesetz
und ABGB-Mietrecht, 5. Aufl. MANZ
2017. Geb. XVIII, 1216 Seiten.
€ 189,00. ISBN 978-3-214-13572-0**

Die Neuauflage des Mietrechtsgesetzes von Prader berücksichtigt alle

Änderungen der Rechtslage seit 2013 (wie z.B. die Erhaltungspflicht des Vermieters bei Wohnungsthermen). Die vorliegende MANZ Gesetzesausgabe ist top-aktuell und gibt einen ausgezeichneten Überblick zur gesamten Judikatur zum MRG und ABGB-Mietrecht. Leitsätze machen die Suche besonders

benutzerfreundlich. Autor Dr. Christian Prader ist Wohnrechtsspezialist und hat mit dieser Neuauflage des mittlerweile zum Klassiker gewordenen Werkes wieder einen höchst aktuellen und übersichtlichen Begleiter in allen Mietrechtsfragen geschaffen, der in keiner juristischen Bibliothek fehlen sollte.

Urlaub



**Superman im Vogelkäfig –
die politisch-unkorrekte Weltreise**
(Adrian Vonwiller und Ligia Fonseca)

Mit vielen amüsanten Geschichten und eindrucklichen Fotos berichten die beiden Autoren „politisch unkorrekt“ von ihrer Weltreise durch 44 Länder in 825 Tagen. Die Idee möglichst wenig zu fliegen, führt sie mit Bus, Zug, Schiff und per Autostopp durch Asien bis in die Südsee und dann von Kalifornien bis Brasilien. Dabei entstand ein Text aus hunderten Emails an Freunde, geschrieben abseits von üblichen Reiseberichten und Sehenswürdigkeiten. Vielmehr rücken persönliche Erlebnisse mit den Menschen, denen die Weltreisenden begegnen, in den Vordergrund. Scheinbare Nebensächlichkeiten werden erzählt, abseits vom Mainstream, was sich auch in den Bildern zeigt. Persönliche Kommentare, manchmal „politisch unkorrekt“, lassen das Buch zur kurzweiligen Lektüre werden.

Sie fragen, wir antworten:

Zwei Fragen zum Mietrecht

Von Mag. Anneliese Schedlberger
(Mieterschutzverband Oberösterreich)

**Die Miete für mein
Mietobjekt ist überteuert.
Kann ich die Miete überprüfen
lassen?**

Vorgaben zur zulässigen Mietzinshöhe finden sich nur im Mietrechtsgesetz. Nur bei Vollanwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes ist der Mietzins überprüfbar, bei

Teil- und Nichtanwendbarkeit ist er frei vereinbar. Wurde das Gebäude vor dem 30.6.1953 errichtet und handelt es sich weder um eine vermietete Eigentumswohnung (da wäre der Stichtag der 8.5.1945) noch um ein Zweiobjekthaus iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG, ist das Mietrechtsgesetz voll anwendbar. Der Mietzins kann in diesem Fall überprüft werden. In den meisten Landeshauptstädten ist hierfür eine Schlichtungsstelle eingerichtet, die die Überprüfung ohne hohes Kostenrisiko ermöglicht. Leider sind diese Stellen nur für das jeweilige Stadtgebiet zuständig. Im ländlichen Raum bleibt nur der Weg zum Gericht. Bei Geschäftslokalmieten ist zu beachten, dass die Miete nur überprüfbar ist, wenn die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe gerügt wurde. Handelt es sich beim Mietvertragsabschluss um ein Gründungsgeschäft eines angehenden Unternehmens, entfällt diese Rügepflicht. Das gilt aber nur für natürliche Personen. Juristische Personen trifft immer die Rügepflicht. Nicht selten erhalten Mieter/innen im Zuge einer Mietzinsüberprüfung mehrere tausend Euro retour. Da aber im Fall einer Überprüfung Fristen zu beachten sind, raten wir Ihnen, ehestens juristischen Rat einzuholen. Informatives zu diesem Thema finden Sie auch auf unserer Homepage www.mieterschutzverband.at unter der Rubrik „Alle News – Mietzinsüberprüfung“.

**Das Haus, in dem ich wohne,
wurde verkauft. Muss ich den vom
neuen Eigentümer vorgelegten
Mietvertrag unterschreiben?**

Grundsätzlich tritt der neue Eigentümer in den bestehenden Mietvertrag ein. Er übernimmt damit sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. Sie sollten

keinen neuen Mietvertrag unterschreiben, zumal dieser erfahrungsgemäß meist Verschlechterungen für die Mieter/innen enthält. Enthält der bestehende Mietvertrag Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, so ist der neue Eigentümer nur daran gebunden, wenn er diese kannte oder kennen musste. Bevor Sie etwas unüberlegt unterschreiben, lassen Sie es zuerst von unseren Jurist/innen prüfen!

Handelt es sich allerdings bei dem Gebäude, in dem sich Ihre Wohnung befindet, um ein Ein- oder Zweiobjekthaus gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG, kann der neue Eigentümer den bestehenden Mietvertrag ohne Grund unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn das Mietverhältnis nach dem 1.1.2002 abgeschlossen wurde und das Mietverhältnis nicht im Grundbuch eingetragen ist.



Liebes Mitglied! Sind Sie kürzlich umgezogen?
Vergessen Sie bitte nicht, dem Mieterschutzverband in Ihrem Bundesland Ihre neue Adresse mitzuteilen!
Gutes Einleben!

Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhabung obliegenden **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

Mietzins: 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. Novaragasse	€ 3.135,-
2. Schmelzgasse	€ 5.500,-
2. Schweidlgasse	€ 9.100,-
2. Wolfgang Schmälzl Gasse	€ 5.000
3. Arsenal	€ 23.368,50
5. Fendigasse	€ 1.724,-
5. Wiedner Hauptstraße	€ 2.612,-
7. Burggasse	€ 10.080,-
7. Zieglergasse	€ 9.000,-
8. Laudongasse	€ 1.900,-
8. Stolzenthalgasse	€ 7.500,-
9. Latschkagasse	€ 10.000,-
9. Rummelhartgasse	€ 150,-
9. Währinger Gürtel	€ 4.200,-
10. Gellertgasse	€ 5.250,-
10. Hardtmuthgasse	€ 9.500,-
10. Katharinengasse	€ 2.200,-
10. Herzgasse	€ 2.000,-
10. Rotenhofgasse	€ 786,-
10. Siccardsburggasse	€ 3.200,-
12. Breitenfurterstraße	€ 617,47
12. Breitenfurterstraße	€ 3.960,-
12. Kiningergasse	€ 5.300,-
14. Linzer Straße	€ 2.500,-
14. Märzstraße	€ 4.126,34
15. Avedikstraße	€ 10.500,-
15. Markgraf Rüdigerstraße	€ 6.500,-
15. Oesterleingasse	€ 18.000,-
15. Tellgasse	€ 17.984,03
	€ 2.551,30
16. Arneithgasse	€ 3.000,-
16. Brunnengasse	€ 4.620,-
16. Fröbelgasse	€ 7.689,12
16. Lienfeldergasse	€ 2.200,-
16. Payergasse	€ 8.000,-
17. Steinergasse	€ 900,-
18. Höhnegasse	€ 5.000,-
18. Währinger Gürtel	€ 8.000,-

19. Panzergasse	€ 1.400,-
20. Klosterneuburger Straße	€ 3.000,-
21. Patrizigasse	€ 1.200,-

Betriebskosten: Immer wieder müssen wir feststellen, dass Betriebskosten falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. 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. Feuerbachstraße (BK 2015)	€ 409,23
6. Hirschengasse	
BK 2014	€ 457,14
BK 2015	€ 343,88
7. Neubaugasse	€ 262,-
8. Daungasse	
(Lift-BK 2014+2015)	€ 1.016,10
10. Herzgasse	€ 3.000,-
15. Storchengasse	€ 736,-

Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, die Rückzahlung überhöhter Provisionen oder unzulässiger Ablösen, die Bezahlung von Investitionsersatz oder die Rückzahlung von zu Unrecht zurückbehaltenen Kauttionen können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

Kauttionen:	
2. Ybbsstraße	€ 375,-
10. Gellertgasse	€ 1.182,82
10. Karmarschgasse	€ 650,-
14. Felbigergasse	€ 500,-
15. Tellgasse	€ 3.583,-
19. Blasstraße	€ 1.100,-
21. Rappgasse	€ 900,-

Sonstiges:	
15. Markgraf Rüdigerstraße	
(Vertragserrichtungskosten)	€ 211,-

STEIERMARK

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

Hilmteichstraße	€ 2500,00
Grazbachgasse	€ 2264,40
Merangasse	€ 260,03
Reininghausstraße	€ 1218,09
Reininghausstraße	€ 900,00
Heinrichstraße	€ 1300,00
Wagner Jaureggstraße	€ 1900,00
Prankergasse	€ 732,46

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 zuviel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Sparbersbachgasse	€ 470,00
Burgring	€ 238,65
Radetzkystraße	€ 98,06
Obere Bahnstraße	€ 2238,05
Leonharstraße	€ 685,29
Wienerstraße	€ 245,58
Lenagasse	€ 686,06
Grillparzerstraße	€ 163,16
Grazbachgasse	€ 305,88

Wir konnten auch wieder für unsere Mitglieder **Entschädigungen, Ablösen für Investitionen und Mietzinsminderungsansprüche** durchsetzen:

Starhembergasse	€ 4296,49
Schönaugasse	€ 500,00
Burenstraße	€ 153,76
Brandhofgasse	€ 14.500,00

An zuviel bezahlten **Mietzinsen** konnten wir für unsere Mitglieder zurückholen:

Grillparzerstraße	€ 900,00
Heimweg	€ 1400,00
Lendplatz	€ 500,00
Beethovenstraße	€ 350,00
Vinzenz Muchsichstraße	€ 2500,00

ÖBERÖSTERREICH

Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte:

Herr D. aus Haid	€ 13.202,00
------------------	-------------

Kauttion:

Herr I. aus Steyr	€ 1.800,00
Herr P. aus Linz	€ 994,63
Frau S. aus Traun	
(inkl. Vergebührung)	€ 1.539,70
Herr H. aus Linz	€ 2.207,37
Frau J. aus Wilhering	€ 28,01
Herr G. aus Ybbsitz	€ 572,95
Frau St. aus Rosenau	€ 2.038,66
Frau M. aus Leonding	€ 2.000,00
Herr L. aus Gurten	€ 930,00
Frau H. aus Riedl.	€ 519,86
Herr D. aus Engerwitzdorf	€ 750,00

Unrechtmäßig verrechnete BK:

Frau L. aus Steyr	€ 1.341,38
Herr H. aus Linz	€ 61,70
Frau Z. aus Linz	€ 44,02
Frau E. aus Linz	€ 44,02
Frau Sch. aus Pinsdorf	€ 2.629,86
Frau St. aus Steyr	€ 27,50
Herr Dr. St. aus Linz	€ 55,15
Herr Dipl.-Ing. M. aus Leonding	€ 1.257,91
Frau N. aus Enns	€ 921,91
Herr Z. aus Wels	€ 118,55
Herr T. aus Linz	€ 166,92
Frau J. aus Wilhering	€ 29,57
Frau W. aus Linz	€ 201,04
Frau H. aus Linz	€ 610,11
Frau W. aus Lambach	€ 130,00
Frau St. aus Rosenau	€ 185,11

Unrechtmäßig eingeforderte**Mietrückstände:**

Herr B. aus Neuhofen	€	64,93
Frau K. aus Pasching	€	1.453,80

Unrechtmäßige Indexverrechnung:

Herr. J aus Pasching (monatlich)	€	22,20
----------------------------------	---	-------

Mietminderung:

Herr St. aus Linz	€	160,68
Frau N. aus Linz	€	1.500,00
Frau P. aus Linz	€	2.618,58
Frau G. aus Linz	€	110,78
Frau H. aus Linz	€	192,00

Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich:

Fam. F.-L. aus Linz: Einvernehmliche Mietsenkung um monatlich € 36,07

Herr L. aus Traun: Abwendung einer Räumungsklage, Räumungsaufschub gewährt

Frau I. aus Pasching: Einigung auf Zahlung von € 4.600,- statt € 12.988,94

Sonstige Erfolge:

Herr St. aus Enns: Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durchgesetzt

Frau P. aus Katsdorf: VM verzichtet auf Ausmalen, Beseitigen von Kratzern u. Vorlage eines aktuellen Wartungsprotokolls f. Therme

Herr F. aus St. Peter: Genossenschaft reduziert zukünftig die bei den Betriebskosten verrechneten Objektreinigungskosten um € 1.969,87

Herr M. aus Haid: Nächtliche Ruhestörungen durch Hundegebell abgestellt

Herr L. aus Mehrnbach: Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durchgesetzt

Frau F. aus Steyr: Genossenschaft hat defekte Außenbeleuchtung erneuert

Herr M. aus Linz: Abriss: MG hat eine seinen finanziellen Möglichkeiten entsprechende Ersatzwohnung erhalten

Frau K. aus Linz: Genossenschaft: Einvernehmliche Beendigung ohne Kündigungsfrist.

Herr I. aus Steyr: Vorzeitige Auflösung – Mieten-Ersparnis von € 3.449,60

Herr P. aus Linz: Vorzeitige Auflösung – Mieten-Ersparnis von € 1.848,00

Herr K. aus Linz: Genossenschaft beseitigt Schimmel, Dämmung wird aufgetragen

Frau St. aus Linz: VM verzichtet auf einjährige Bindungs- u. Kündigungsfrist

Fam. K. aus Linz: Ruhestörung durch andere Bewohner abgestellt

Herr D. aus Windhaag: Feuchte Wohnung wurde vollständig saniert

Frau M. aus Feldkirchen: Verzicht auf Kündigungsfrist – Mieten-Ersparnis € 1.291,76

Frau M. aus Linz: Neue Türglocke und Sprechanlage installiert

Frau M. aus Leonding: Verzicht auf Kündigungsfrist - Mieten-Ersparnis € 470,00

SALZBURG

Beim Auszug unseres Mitglieds Christos F. aus der Gärtnerstraße in 5020 Salzburg hatte sich die Vermieterin geweigert, ihm die Kautionsrückzahlung zu leisten. Da es sich um ein Zwei-Objekt-Haus handelte, musste der Mieter gerichtlich tätig werden. Mit unserer Unterstützung hat er mittlerweile die gesamte Kautionsrückzahlung und die ihm entstandenen Kosten zurückerhalten.

Unser Mitglied, Herr Wilfried P. aus der Grillparzerstraße in 5020 Salzburg, war von seinem früheren Vermieter auf Zahlung von € 3.280,- und Räumung der Wohnung geklagt worden. Im Einspruch konnten wir nachweisen, dass

die angeblich offenen Mietzinse rechtzeitig bezahlt worden waren. Daraufhin zog der Kläger die Klage unter Anspruchsverzicht zurück.

Für unser Mitglied, Frau Laura N. aus dem Plainbergweg in 5020 Salzburg, konnten wir in einem gerichtlichen Verfahren erwirken, dass sie den von ihr zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlten Kautionsbetrag von Euro 300,- zurückerhalten hat.

In einem Verfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses konnten wir vor Gericht – nach einem vorangegangenen Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats – für unsere Mitglieder, die Ehegatten D. aus der Paris-Lodron-Straße in 5020 Salzburg, erwirken, dass diese einen überhöht bezahlten Hauptmietzins von insgesamt Euro 14.000,- zurückerhalten haben.

Für unser Mitglied Doris H. forderten wir die Rückzahlung irrtümlich bezahlter Instandhaltungsfondsbeiträge von der Vermieterin. Wir erreichten außergerichtlich die rasche Rückzahlung eines Betrages von € 2.800,-.

Die Vermieterin von Frau L. aus Salzburg weigerte sich, die Kautionsrückzahlung zu leisten. Aufgrund unserer Vertretung im Gerichtsverfahren erreichten wir eine Rückerstattung von € 1.500,-.

Der Vermieter von Frau K. aus Salzburg forderte bei Beendigung des Mietverhältnisses noch 2.386,- für angebliche Schäden in der Wohnung. Aufgrund unserer Intervention nahm der Vermieter schlussendlich Abstand von seiner Forderung. Unser Mitglied musste keine Zahlungen mehr leisten.

Unsere Mitglieder, Herr und Frau H. aus der Stadt Salzburg, erhielten nach Rückstellung der Wohnung von der Vermieterin eine Abrechnung der Kautionsrückzahlung mit Schadensbehebungskosten und Vorhalte weiterer Beschädigungen, die angeblich die Mieter verursacht hätten. Dies erzeugte große Unsicherheit bei den Mietern, welche Kosten die Vermieterin nun verrechnen würde. Nach einer Besichtigung vor Ort durch einen Vertreter des Mieterschutzverbandes konnte eine für die Mieter erfreuliche Lösung gefunden werden. Unsere Mitglieder haben insbesondere keine weiteren Forderungen mehr zu befürchten, da ein Generalvergleich geschlossen wurde.

Herr S. hatte in Salzburg ein Zimmer in einer Pension angemietet. Die Mietzahlungen leistete er in bar, ließ sie jedoch nicht quittieren. Dies nützte der Vermieter, um ihm zu kündigen bzw. ihm in der Folge wegen titelloser Benützung zu klagen. Durch unsere Vertretung konnte im Verfahren ein großzügiger Räumungsvergleich abgeschlossen werden.

Herr F. aus Koppl kam in die Beratung, da er eine nicht korrekte Abrechnung seiner Heizkosten vermutete. Dies bestätigte sich beim Faktencheck, woraufhin der Mieterschutzverband beim Vermieter intervenierte. Dieser war jedoch für die Argumente nicht zugänglich, sodass ein Antrag beim zuständigen Bezirksgericht auf Überprüfung der Heizkostenabrechnung notwendig war. Nach einer ersten Tagsatzung kam man überein, die Heizanlage vor Ort mit einem Fachmann der Abrechnungsfirma zu besichtigen und es wurde die Abrechnung daraufhin richtig gestellt.

TIROL

Folgende Erlöse wurden für die Mitglieder 2016 erzielt:

Mietzinsrückerstattung	€ 96.910,00
Betriebs – u. Heizkosten	€ 23.820,00
Kautions	€ 48.674,00

NIEDERÖSTERREICH

Bezirk Bruck/Leitha: Unser Mitglied erhielt nach unserer Intervention € 500,00 von seiner Kautionsrückzahlung zurück.

Bezirk Eisenstadt: Unser Mitglied erhielt € 1.894,09 von seiner Kautionsrückzahlung zurück.

Bezirk Horn: Unser Mitglied erhielt einen Betrag von € 1.432,00 aus einer falschen Wertungsvorschrift zurück.

Bezirk Korneuburg: Unser Mitglied erhielt nach unserer Intervention einen Betrag von € 719,00 von seiner Kautionsrückzahlung zurück.

Bezirk Mödling: Im Rahmen eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens, bei dem weitergehende Punkte geregelt wurden, erhielt unser Mitglied € 50.000,- und der Mietzins wurde für die restliche Mietzeit herabgesetzt.

Bezirk Neunkirchen: Die Annuitätenabrechnung unseres Mitgliedes wurde um € 907,49 korrigiert.

Bezirk St. Pölten-Land: Ein Abzug von € 919,77 vom Finanzierungsbeitrag unseres Mitgliedes wurde rückgängig gemacht.

Bezirk Wr. Neustadt: Unser Mitglied erhielt vergleichsweise € 200,- von seiner Kautionsrückzahlung zurück. Ein weiteres Mitglied erhielt € 800,- von seiner Kautionsrückzahlung zurück.

KÄRNTEN**Kautionsrückzahlungen:**

Klagenfurt	€ 1.500,-
Spittal	€ 750,-
Wolfsberg	€ 350,-
Feldkirchen	€ 700,-

Betriebs- und Heizkostenrückstellungen:

Klagenfurt	€ 3.790,-
Velden	€ 391,-
Liebenfels	€ 107,-
Wernberg	€ 311,-

Für die Aufgabe der Mietrechte:

Frau B.	€ 8.000,-
---------	-----------

Übersiedlungskosten:

Frau M.	€ 2.800,-
---------	-----------

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

Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zu ungelösten Problemen

Von **Wolfgang Czuba**
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

In dieser und der letzten Ausgabe finden Sie einige unserer Forderungen an die Politik. Leider verursacht die Untätigkeit des Gesetzgebers im Bereich des Mietrechtsgesetzes viele Probleme.

Während beispielsweise im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im letzten Jahr die Instandhaltung neu geregelt wurde, gelten im Mietrechtsgesetz (MRG) nach wie vor die alten Regeln. Daher gibt es im MRG trotz der 2015 erfolgten Novelle bezüglich Thermen und Boiler weiterhin eine Grauzone, also einen rechtlich ungeklärten Bereich. Seit dem Vorjahr gibt es nun auch erstmalig völlig unterschiedliche Instandhaltungsregeln für Mieter/innen in einem Altbau und in einer Genossenschaftswohnung.

Da die Stichtage des MRG seit Inkrafttreten des MRG nie geändert wurden, gilt z.B. nach wie vor ein Gebäude aus dem Jahr 1954 als „Neubau“ – was natürlich nicht dem Zustand dieses Gebäudes entspricht. Die verschiedenen Ausnahmestimmungen führen dazu, dass in einem Gebäudekomplex sogar drei verschiedene Anwendungsbereiche des MRG möglich sind und ohne Kenntnis des Bauaktes in vielen Fällen gar nicht erkennbar ist, welches Recht gilt.

Keine Kontrolle

Da konkrete Bestimmungen über die möglichen Zu- und Abschläge zum Richtwert fehlen, können Mieter/innen selbst nicht kontrollieren, ob ihr Hauptmietzins im Mietvertrag den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Auf die nicht mehr zeitgemäßen Eintrittsregeln wird in dieser Ausgabe hingewiesen und die Möglichkeit der Vermeidung von Räumungsklagen durch neue Regeln für die Mietzinsminderung wurde schon in unserer letzten Ausgabe abgehandelt.

Hier muss endlich gesetzliche
Abhilfe geschaffen werden!

Empfänger

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

KONTAKTSTELLEN:

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch:**

01/523 23 15

Montag bis Donnerstag von 9.45 bis 12.00 Uhr,
Dienstag und Donnerstag zusätzlich von 14.30
bis 16.30 Uhr,

Freitag von 10 bis 11.00 Uhr

Fax: 01/523 04 139

office@mieterschutzwien.at

www.mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden statt:

In **1070 Wien, Döblergasse 2:** Montag bis
Donnerstag nur gegen telefonische Terminver-
einbarung (01/523 23 15)

- In **1020 Wien, Praterstraße 25:** Mittwoch
14.30 bis 17.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis
17.00 Uhr, bitte vereinbaren Sie telefonisch
einen Termin (01/523 23 15)

Steiermark

8010 Graz

Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)

(0316) 384830, Fax (0316) 38 48 30 - 40

Mo. von 14:30 bis 17 Uhr, Mi. von 14:30 bis 19

Uhr, Fr. von 9 Uhr bis 11:30 Uhr,

TERMINVEREINBARUNG erforderlich

8700 Leoben

Kaiserfeldgasse 10/1, 8700 Leoben, jeden 2. Di.

im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefo-

nischer Vereinbarung (0316 384830)

8680 Mürzzuschlag

Café Jo eh, Kirchengasse 10, jeden 1. Dienstag

im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach

telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

8605 Kapfenberg

Restaurant Schicker, Grazerstraße 9, jeden

3. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur

nach telefonischer Vereinbarung (0316/384830)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21,

Tel. 0732/77 12 88

Fax 0732/ 79 73 51

Mo., Mi. und Fr. von 9 bis 13 Uhr,

Mi. auch von 14 bis 17 Uhr

Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr

Bezirksbauernkammer, Tomitzstr. 1,

2. Stock, Sprechzimmer 1, Mo. 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.L.

Rathaus, Wohnungsabteilung,

Eingang Roßmarkt,

Der Sprechtag findet jeden 2. Dienstag im

Monat von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

4780 Schärding

Denisgasse 8 „Gasthaus Bräustüberl Bums´n“,
jeden zweiten Di. im Monat von 9.30 – 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1.Stiege/2.Stock, Zi-Nr. 24,

jeden ersten Fr. im Monat

von 10.00 bis 12.00 Uhr

4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9,

jeden ersten Fr. im Monat von 13.00 – 14.00 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel.: 02622/23176

Sprechstunde Di. von 14-17 Uhr

Termine nach tel. Vereinbarung

(Tel.: Mo. bis Do. 10-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

2500 Baden

Palfygasse 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch

von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wie-

ner Neustadt erbeten unter Tel.: 02622/23176

Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25

nur nach telefonischer Vereinbarung

unter Tel.: 02622/23176

3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)

Sprechstunde jeden Fr. von 10-13 Uhr

nur nach tel. Voranmeldung unter:

02622/23176 (Mo. bis Do. 10-12, Di. 14-17 Uhr)

0664/9100416 (Mo., Di. 10-12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9-13, Telefon (0662) 841252,

Fax (0662) 841252-5

Termin nach Vereinbarung.

Öffnungszeiten

Mo bis Fr von 8:15 bis 12:15 und

Mo bis Do auch 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck

Müllerstraße 27,

1. Stock

Telefon (0512) 574035 und (0512) 935876

office@msv-tirol.at

Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,

DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach

Vereinbarung.

Kärnten

9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1,

Tel.: (0463) 513092

Mo. bis Do. von 8 Uhr bis 12 Uhr und nach

Vereinbarung

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin: Mag. (FH) Emily Walton, MA.
Satz & Grafik: WallnerMedia
Produktion: promedia