



der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



Foto: Thaler

Haus mieten:

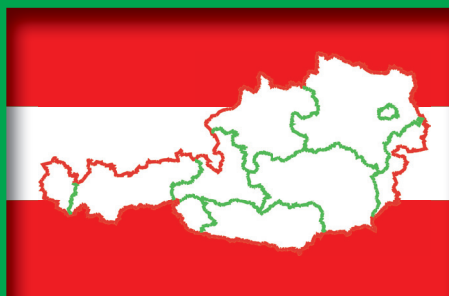
**Worauf Sie beim
Vertrag achten sollten**



Foto: Winter

Wohnung kaufen:

**So funktioniert die
Eigentümergeinschaft**



Grafik: WallnerMedia

Erfolgsnotiz:

**Das hat der Mieterschutz-
verband für Sie erreicht**



Stromsparen:

**Tipps für einen
niedrigeren Verbrauch mit
alten und neuen Geräten**



Foto: OBI

Vorwort

>> Liebe Leserinnen
und Leser,

wie wohnt Europa? Korrekte Antwort: sehr unterschiedlich. Deshalb halten wir es nicht für sinnvoll, die nationalen Wohn-gesetze durch europäische Richtlinien zu beeinflussen oder gar eine innerstaatliche Umsetzung solcher Richtlinien zu erzwin-gen. Wird in Griechenland oder Irland das Thema Miete kaum von Interesse sein, so ist es in Österreich oder Deutschland so wichtig, dass es regelmäßig zum Wahl-kampftema gemacht wird. Was Öster-reich betrifft freilich ohne erkennbaren Umsetzungswillen der angekündigten Verbesserungen.

Wird von „europäischem Standard“ bei den Mieten gesprochen, wird seitens der Vertreter/innen der Vermieter/innen durchwegs auf die freie Mietzinsbildung gepocht. Förderungen werden daraufhin „geprüft“, ob sie nicht wettbewerbsver-zerrend sind. Ein solches geeintes Europa kann für Mieter/innen nicht erstrebens-wert sein.

Verschlechterung abwenden

Ginge es darum, die in den einzelnen Län-dern unterschiedlichen Sozialstandards auch beim Wohnen (Stichwort: „leistbare Mieten“) europaweit auf ein hohes Niveau zu heben, wären wir in der ersten Reihe, um diese Vereinheitlichung zu unterstüt-zen. Davon ist aber nichts zu hören. Einer einheitlichen Verschlechterung der Sozi-alstandards bei Mieten können wir aber wirklich nichts abgewinnen.

Zusätzlich zu unserer allgemeinen Tätig-keit im Interesse der Mieter/innen be-schäftigen wir uns in unserer täglichen Arbeit mit konkreten Problemen und Anforderungen. So finden Sie in dieser Ausgabe nützliche Tipps für Ihren Wohn-Alltag, einen Artikel über Stromfresser im Haushalt und was Sie bei der Anmietung eines Einfamilienhauses beachten sollten. Wir wünschen Ihnen eine spannende und hilfreiche Lektüre!

Herzlichst, Ihr Mieterschutzverband

Einfamilienhaus:

Bei der Anmietung eines Einfamilienhauses könnte man zunächst glauben, dass man weniger typische Mieterprobleme haben wird (z.B. keine Probleme mit Wohnungsnachbarn, keine Verteilungsprobleme der Kosten unter den Mietern etc.). Doch gerade bei der Anmietung von Einfamilienhäusern ist Vorsicht angebracht. Beratung ist empfehlenswert!

Gleich vorweg: Der Gesetzgeber hat neue Mietverträge ab 1.1.2002 (für die „alten“ Mieter gilt die günstigere frühere Rechtslage) über Ein- und Zweio-bjekthäuser (= Häuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder Geschäftslokalen, wobei die durch nachträglichen Dachbo-denausbau geschaffenen Räumlichkei-ten nicht mitgezählt werden) zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenom-men. Man hat daher keinen Schutz durch dieses Gesetz!

Da Vermieter/innen erst bei der Vermie-tung von mehr als fünf Mietobjekten als Unternehmer/in anzusehen sind und dies auf die meisten Vermieter/innen von Einfamilienhäusern nicht zutrifft, bietet auch das KSchG (Konsumentenschutz-gesetz) keinen Schutz!

Es kommt daher auf dieses Mietver-hältnis nur das ABGB zur Anwendung, das aber bis auf wenige Bestimmungen durch den Mietvertrag abänderbar ist. Nur der § 879 Abs. 3 ABGB, wodurch bei Formularverträgen gewisse Klauseln als gröblich benachteiligend angesehen werden, bietet eine kleine Korrektur. Bei ausdrücklich selbst ausgehandelten Klauseln ist aber auch dieser Schutz nicht wirksam. Man muss sich daher genau an-schauen, was man unterschreibt!

Vollständigkeit prüfen

Als erstes sollte man genau prüfen, was gemietet wird. Ist darin alles beinhaltet, was man mieten will, also auch Neben-gebäude, Garten usw.? Nicht unprob-lematisch ist, wenn vom Vermieter Teile



der Liegenschaft, wie z. B. ein Nebenge-bäude oder ein Raum im Haus, weiterhin genutzt werden. Besonders zu beachten ist, dass Einfamilienhäuser nicht den Kündigungsschutzbestimmungen und Befristungsbestimmungen des MRG unterliegen. Das bedeutet: Wenn der Miet-vertrag dies nicht verhindert, kann eine Vermieterkündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist ohne Angaben von Gründen erfolgen.

Kein Kündigungsschutz

Mangels Kündigungsschutzbestimmun-gen muss dieser Kündigungsschutz da-her im Mietvertrag festgehalten werden. Vergisst man darauf wird, nützen einem andere Vertragsbestimmungen wenig, da jede Einforderung einer Vertragsbe-dingung, z.B. wegen notwendiger In-standhaltungsarbeiten, von Vermieter-seite mit einer Kündigung beantwortet werden könnte. Ganz anders als sonst, ist daher bei diesen Objekten ein unbefris-teter Mietvertrag ohne Kündigungsein-schränkungen leider wenig wert.

Bei diesen Mietobjekten ist daher ein befristeter Mietvertrag mit gleichzeitiger Beschränkung der Kündigungsmöglich-

Vorsicht beim Mieten!

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband
Niederösterreich)



Foto: Wikimedia

keiten der Vermieterseite auf wichtige Gründe sinnvoller - oder man vereinbart zumindest einen vermierterseitigen Kündigungsverzicht auf Zeit (was auch nur eine Lösung bis zu dessen Ablauf darstellt). Befristete

Mietverträge bei Einfamilienhäusern können aber auch mieterseitig nicht gekündigt werden, wenn dies nicht ausdrücklich vereinbart wird. Die so bekannte Regel, dass man befristete Mietverträge nach einem Jahr mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzen kündigen kann, steht nämlich im MRG und gilt daher nicht. Vergisst man darauf, wäre man im Bedarfsfall darauf angewiesen, dass die Vermieterseite einer einvernehmlichen Auflösung zustimmt.

Auch die Regel, dass ein Käufer den Mietvertrag jedenfalls so übernehmen muss, gilt hier nicht. Leider wäre hier gemäß § 1095 ABGB nur dadurch ein Rechtsschutz herstellbar, dass man dem Mietvertrag im Grundbuch verankert, was aber vermierterseitig oft - aus eher emotionalen als rechtlichen Gründen - abgelehnt wird. Die zweitbeste Lösung wäre daher zu vereinbaren, dass sich die Vermieterseite verpflichtet, diesen Mietvertrag auf den

jeweiligen Rechtsnachfolger/in zu übertragen. Dies würde zwar keinen Schutz bedeuten, wenn der/die Verkäufer/in dies unterlässt, aber jedenfalls bei Nichteinhaltung Schadenersatzansprüche begründen, was zumindest einen gewissen Druck auf den/die Verkäufer/in zur Einhaltung der Vereinbarung bedeutet.

Für klare Bedingungen sorgen

Es gelten auch nicht die Mietzinsobergrenzen des MRG - daher ist eine nachträgliche Überprüfung der Höhe nicht möglich. Der Betriebskostenkatalog steht ebenfalls nur im MRG und nicht im ABGB. Man sollte daher exakt klären, welche Betriebskosten mieterseitig bezahlt werden und wie (direkt oder an den/die Vermieter/in).

Wie auch bei anderen Mietvertragsbestimmungen, z.B. der Instandhaltung, können Ungenauigkeiten im Mietvertrag später ernsthafte Streitfälle hervorrufen. Schöne Formulierungen sollten daher lieber durch konkrete Vereinbarungen ersetzt werden, die für dieses Objekt auch zutreffen.

Man kann die Instandhaltung eines Mietzinshauses nicht mit der eines Einfamilienhauses vergleichen. Es ist daher sinnvoll

durch das Objekt durchzugehen und ganz konkret zu klären, wer was instand halten, warten oder pflegen soll. Insbesondere ist auch wichtig, die Schneeräumung zu klären. Es gibt bei Einfamilienhäusern Bereiche, wie z.B. die Heizung des Hauses, die bei Reparatur oder gar Ersatz erhebliche Kosten verursachen können. Man sollte sich keinesfalls darauf verlassen, dass vielleicht dann das Gericht gewisse Instandhaltungsvereinbarungen als gröblich benachteiligend ansehen könnte. Besonders sollte man auch darauf achten, wie winterfest ein Gebäude ist und wie gut es in der Winterzeit beheizt werden kann. Immer wieder kommt es vor, dass Mieter im Sommer derartige Gebäude mieten und dann im Winter zu ihrem Entsetzen feststellen müssen, dass Teile des Objektes mit der vorhandenen Heizung nicht ausreichend beheizt werden können bzw. es zum Auftreten von Schimmel kommt.

Zu Problemen kommt es auch immer wieder dadurch, dass bei diesen Objekten private Vermieter/innen alte, frühere Mietvertragsvorlagen verwenden, die teilweise nicht mehr aktuell sind. Daher ist es jedenfalls empfehlenswert vor der Unterschrift einen solchen Vertrag prüfen zu lassen.

Wie die Eigentümergemeinschaft geregelt ist

Von Barbara Walzl-Sirk
(Mieterschutzverband Steiermark)

Gemeinsam eine Wohnung zu besitzen, kann von Vorteil sein – wenn man weiß, worauf man sich dabei einlässt und was man zu beachten hat.



Foto: OT Blog

Unter der Eigentümergemeinschaft versteht man die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Eigentümer/innen eines Wohnobjektes sind. Eingeführt wurde diese Regelung mit dem WEG 2002; davor war es nur möglich, als Ehegatten gemeinsam Wohnungseigentum zu begründen. Derzeit gibt es - abgesehen von der Beschränkung auf zwei natürliche Personen - keine Bedingungen hinsichtlich der Eigentümerpartner/innen. Sie müssen nicht mehr miteinander verheiratet oder verwandt sein.

Bei der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft müssen die Partner/innen Eigentümer/innen je eines halben Mindestanteil sein. Dies bedeutet, dass keine unterschiedlichen Anteilsverhältnisse möglich sind.

Gemeinsame Haftung

So lange die Eigentümergemeinschaft besteht, können die Anteile nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterwor-

fen werden. Die Veräußerung eines Anteiles ist nur mit Zustimmung des Partners/der Partnerin möglich.

Darüber hinaus haften die Partner/innen für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Eine einmal eingegangene Eigentümer/innengemeinschaft bedeutet aber nicht, dass diese auch „für immer“ bestehen bleiben muss. Eine Eigentümer/innengemeinschaft kann durch einvernehmliche rechtsgeschäftliche Beendigung, durch Zwangsversteigerung des gesamten Mindestanteils, durch Klage auf Aufhebung oder durch den Tod des Partners/der Partnerin beendet werden.

Das Recht auf Klage der Aufhebung der Partnerschaft kann aber vertraglich grundsätzlich rechtswirksam ausgeschlossen werden. Im § 13 WEG wird dies sogar gesetzlich geregelt, gleichzeitig aber auch eingeschränkt. So bedarf es für die Aufhebungsvereinbarung der Schriftform und sie ist nur für drei Jahre ab Abschluss rechtswirksam. Eine solche Verein-

barung kann allerdings schriftlich beliebig oft wiederholt werden. Ausnahmsweise kann ein solcher Aufhebungsausschluss auch für längere Zeit oder unbefristet vereinbart werden, wenn für eine/n der Partner/innen eine bloße dreijährige Bindung aus triftigen Gründen, etwa wegen eines zu hohen Alters, unzumutbar wäre.

Sind die Partner Ehegatten und dient ihr Wohnungseigentumsobjekt wenigstens einem von ihnen zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses, so ist während der Ehe die Aufhebungsklage des anderen unzulässig. Gleiches gilt, wenn ein Partner minderjährig ist.

Was im Todesfall geschieht

Der Tod eines Partners/einer Partnerin wird im WEG im § 14 sehr ausführlich geregelt. Grundsätzlich geht von Gesetzes wegen der Anteil des Verstorbenen unmittelbar in das Eigentum des überlebenden Partners/der überlebenden Partnerin über, sofern nicht innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist ein anderes Ergebnis erzielt wird. Das wäre der Fall, wenn der/die überlebende Partner/in auf den Eigentumsübergang verzichtet oder eine Vereinbarung gemeinsam mit den Erben des Verstorbenen unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten schließt oder auf Grund einer Vereinbarung der Anteil des Verstorbenen/der Verstorbenen einen anderen Person zukommt.

Erwirbt der überlebende Partner/die überlebende Partnerin den Anteil des/der Verstorbenen durch Zuwachs, so hat er/sie der Verlassenschaft des/der Verstorbenen die Hälfte des Verkehrswertes des Mindestanteils als Übernahmepreis zu bezahlen. Von dieser Zahlungspflicht gibt es von Gesetzes wegen Ausnahmen bzw. Einschränkungen - und zwar dann, wenn der überlebende Partner/die überlebende Partnerin selbst pflichtteilsberechtigt ist oder andere pflichtteilsberechtigende Personen vorhanden sind.

Stromfresser im Haushalt

Von Jasmin Klösch-Bergthaler
(Mieterschutzverband Kärnten)

Das Benützen von Haushaltsgeräten ist für uns im Alltag selbstverständlich – ganz egal, ob wir den Fernseher oder den Geschirrspüler in Betrieb nehmen. Über den Stromverbrauch machen sich aber nur wenige Gedanken. Ein paar Tipps zum Stromsparen.

Haben Sie sich schon einmal darüber nachgedacht, wie viel jedes der im Haushalt stehenden Geräte Strom verbraucht? Das böse Erwachen kommt meist einmal im Jahr beim Öffnen der jährlichen Stromabrechnung. Wer Strom sparen möchte, muss nicht gleich alle alten Geräte austauschen. Sollte aber ein neues Gerät angeschafft werden, so macht es schon Sinn, energieeffizienten Modellen den Vorrang zu geben.

Diese sind zwar in der Anschaffung teurer, aber man erspart sich über die gesamte Nutzungsdauer einiges an Energiekosten. Die Energie-Effizienzklassen auf dem Energie-Label geben Ihnen Auskunft über den Stromverbrauch: Geräte der „A++“ Klasse sind hochwertig und benötigen nur mehr ein Minimum an Strom. Alte Haushaltsgeräte hingegen können aber Stromfresser sein. Weil es sich nicht jeder leisten kann, lauter neue, energieeffizientere Geräte anzuschaffen, hier ein paar Tipps, wie Sie auch mit Ihren alten Geräten Strom sparen können. Wenn Sie einige Tipps befolgen, können Sie den Energiebedarf deutlich senken und Sie sparen bares Geld.

Elektroherd: Die Verwendung von qualitativ hochwertigem Kochgeschirr, die richtige Größe des Topfes, das Verschließen mit Deckeln sowie die Nutzung der Restwärme bringt Ihnen eine Ersparnis.

Geschirrspüler: Das Gerät sollte nur mit vollen Körben eingeschaltet werden. Weniger verschmutztes Geschirr müssen sie nicht mit 60 Grad spülen, es reichen 50 Grad. Denken Sie auch an den Wasserverbrauch!

Kühlschrank: Nie neben Geräten aufstellen, die Wärme abgeben! Bevor Sie den

Kühlschrank öffnen, überlegen Sie genau, was Sie herausnehmen möchten. Auch eine gewisse Ordnung im Kühlschrank wäre von Vorteil. Denn je länger die Kühlschranktür offen steht, desto teurer wird es für Sie.

Tiefkühlgeräte: Wenn möglich in einem kühlen Raum aufstellen. Immer nur kurz öffnen. Regelmäßig abtauen.

Waschmaschine: Eine Waschtemperatur von 90 Grad muß nicht sein (außer die Wäsche ist stark verschmutzt), 60 Grad reichen aus. Nicht für jedes Wäschestück gleich die Maschine einschalten!

Wäschetrockner: Auch hier gilt: Den Trockner wenn möglich nur voll beladen in Betrieb nehmen. Kondensationstrockner mit eingebauter Wärmepumpe sind besonders wirtschaftlich, denn man gewinnt die Hälfte der Abwärme wieder zurück und spart Energie.

Fernsehgeräte: Ältere Geräte verursachen im Stand-by-Modus einen erheblichen Stromverbrauch, daher sollten Sie

das Gerät nach dem Abschalten komplett vom Stromnetz nehmen.

Elektronik: Video- oder HiFi-Anlagen sollte man ebenfalls vor dem Schlafengehen komplett vom Netz nehmen. Eine gute und einfache Möglichkeit dazu bieten die sogenannten Steckerleisten. Ein Knopfdruck genügt, um mehrere Geräte vom Stromnetz zu nehmen. Steckerleisten sind auch ideal für Computer, Drucker und Monitore geeignet.

Beleuchtung: Grundsätzlich sollten nicht benötigte Lichtquellen abgeschaltet werden. Die Sparsamkeit darf aber nicht auf Kosten der Augen und der Sicherheit gehen.

Das Umsteigen auf Energiesparlampen ist auf alle Fälle ratsam: Das Energielabel für Haushaltslampen verrät auf einen Blick, wie effizient eine Lampe ist – von A (sehr effizient) bis G (nicht effizient). Die noch vielfach verwendeten Glühlampen sind in der Klasse D einzuordnen. Energiesparlampen haben aber auch eine bis zu 8 mal längere Lebensdauer und sollten dort verwendet werden, wo über einen längeren Zeitraum die Beleuchtung benötigt wird. Ein häufiges Ein- und Ausschalten reduziert die Lebensdauer dieser Lampen deutlich. Werden Energiesparlampen dort eingesetzt, wo häufig ein- und ausgeschaltet wird, dann achten Sie beim Kauf auf die Bezeichnung „schaltfest“, diese haben eine längere Lebensdauer.

EINLADUNG

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Steiermark, welche am 25.9.2014 um 12:30 in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes in 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61 stattfindet.

Tagesordnung:

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

Sie fragen, wir antworten:

Fünf Fragen zum Mietrecht

Antworten: Renate Schmoll (Mieterschutzverband Wien)

Worauf muss ich bei der Wohnungsrückgabe achten? Ist es sinnvoll, ein Rückgabeprotokoll zu machen?

Endet der Mietvertrag, so müssen Sie die Wohnung der Hausinhabung zurück geben. Das funktioniert, indem Sie die von Ihren eigenen Sachen geräumte Wohnung und die Schlüssel dem/der Vermieter/in oder der Hausverwaltung persönlich zurück geben. Ein Übersenden der Schlüssel mit der Post reicht nicht. Auch wenn in der Wohnung noch diverse Möbel, die Sie nicht mehr brauchen, stehen, muss Ihr/e Vermieter/in die Wohnung nicht übernehmen. Wird die Rücknahme der Wohnung zurecht verweigert, bedeutet das, dass Sie die Miete in Form eines Benützungsentgelts weiter zahlen müssen.

Verweigert man Ihnen die Rücknahme zu Unrecht, befindet sich der/die Vermieter/in im Annahmeverzug und Sie sind keine Miete mehr schuldig. Wichtig ist es, dies genau und beweisbar zu dokumentieren (Zeug/innen, Schreiben an die Hausinhabung). Für eigene Zwecke ist ein Rückgabeprotokoll sehr sinnvoll, am besten in Verbindung mit Fotos. Wenn Ihnen die Hausverwaltung ein Protokoll zur Unterschrift vorlegt, ist jedoch Vorsicht geboten. Es ist sehr schwer, einmal unterschriebene Mängel als das darzustellen was sie oft sind: nämlich normale Gebrauchsspuren, die Sie nicht zu verantworten haben.

Muss ich einen neuen Mietvertrag unterschreiben, wenn mein/e Vermieter/in das Haus verkauft?

Im Altbaubereich und wenn die Kündigungsvoraussetzungen des Mietrechtsgesetzes einzuhalten sind nicht: Der/die Erwerber/in des Hauses tritt in den Mietvertrag ein. Anders sieht es aus, wenn der/die neue Eigentümer/in das Recht hätte, Sie zu kündigen. Ob das überhaupt zulässig ist, sollten Sie, bevor Sie irgendetwas unterschreiben, überprüfen lassen.

Was kann ich tun, wenn mein Nachbar links dauernd laut Radio spielt oder die Nachbarin rechts ständig laute Kartenspiellunden veranstaltet?

Verhalten störend ist. Wenn sie uneinsichtig sind, kontaktieren Sie die Hausverwaltung. Sie haben ein Recht darauf, dass Ihnen die Hausinhabung ein „normales Wohnen“ ermöglicht. Hilft auch das nichts, können Sie eine Klage gegen den/die Störer/in erwägen. Oder Sie machen Ihrem Vermieter/Ihrer Vermieterin gegenüber eine Mietminderung gegenüber geltend. Solche Zwangsmaßnahmen führen allerdings selten zum gewünschten Ergebnis - leider. Denn hier bewahrheitet sich oft sehr deutlich der Grundsatz, dass Recht haben und Recht bekommen mitunter zwei verschiedene Paar Schuhe sind.

Als Allererstes: mit ihnen reden! Oft wissen unsere Nachbarn und Nachbarinnen gar nicht, dass ihr

In meinem Mietvertrag steht, dass ich einen Friedenszins zahle, auf meiner Mietvorschreibung steht das aber nicht – wieso?

Realität ist das nicht. Bei Mietverträgen mit Friedenszins kann die Hausverwaltung – und tut dies regelmäßig auch – den höheren, sogenannten „angehobenen Mietzins“ verlangen. Dieser ist genauso wie die Kategoriebeiträge im Gesetz geregelt und kann immer dann, wenn die Indexschwelle überschritten wird (heuer war das per 1. Mai), angehoben werden.

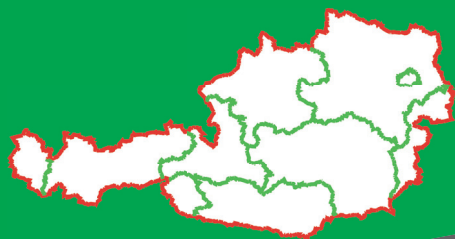
Das von den Lobbyisten und Befürwortern einer Anhebung des Mietenniveaus gern bemühte Bild der Hofratswitwe, die den niedrigen Friedenszins zahlt, kann man ins Märchenbuch einkleben -

Welche Rechte habe ich bei der BK-Abrechnung?

Es ist Betriebskostenabrechnungszeit! Die BK-Abrechnung selbst muss im Haus aufliegen, die Belege können auch in der Hausverwaltung zur Einsicht bereit gehalten werden. Sie haben (gegen Kostenersatz) ein Recht auf Kopien sowohl der Abrechnung als auch der Belege.

Es ist Betriebskostenabrechnungszeit! Die BK-Abrechnung selbst muss im Haus aufliegen, die Belege

Erfolgsnotizen



Erfolgsnotizen Wien

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

1. Naglergasse 5	€ 6.413,-
2. Darwingasse 11	€ 6.345,58
2. Ebergasse 6	€ 1.094,40
2. Hillerstr. 8	€ 3430,21
2. Kleine Pfarrgasse 3	€ 6.553,74
2. Ybbsstraße 10	€ 5.500,-
3. Gerlgasse 16	€ 3.960,-
3. Göschlgasse 6	€ 8993,30
3. Hainburgerstr. 54	€ 4.000,-
3. Tongasse 6	€ 7.474,-
5. Diehlg. 3	€ 5.005,-
5. Jahngasse 16	€ 4.100,-
5. Krongasse 17	€ 2.700,-
5. Rainergasse 37	€ 2000
5. Reinprechtsdorferstr. 38	€ 2.746,79
5. Stauraczgasse 14	€ 6.500,-
5. Vogelsangg. 32	€ 6517,7
6. Mariahilfer Straße 109	€ 7.000,-
6. Stumpergasse 26	€ 367,20
7. Lerchenfelder Gürtel 30	€ 10.000,-
9. Glasergasse 19	€ 5.000,-
9. Rufgasse 5	€ 2.348,56
9. Rufgasse 6	€ 2.348,-
9. Schlagergasse 1	€ 8.500,-
9. Van-Swieten-Gasse 14	€ 300,-
10. Buchengasse 67c	€ 452,-
10. Siccardsburggasse 1A	€ 6.600,-
11. Braunhubergasse 2	€ 2.155,-
12. Albrechtsberggasse 13	€ 499,91
12. Breitenfurterstraße 129	€ 2.112,66
12. Pohlgasse 41	€ 5.590,-
14. Hütteldorfer Straße 215	€ 791,69
14. Missindorfstraße 28	€ 9.500,-
14. Weinzierlgasse 9-11	€ 8.000,-
15. Goldschlagstraße 151	€ 6.565,13
15. Haidmannsgasse 2	€ 9.300,-
15. Herklotzgasse 26	€ 4.813,-
15. Hollergasse 29	€ 4.000,-
15. Johnstraße 35	€ 4.400,-
15. Mariahilferstraße 142	€ 5.000,-
15. Mariahilferstraße 156-158	€ 2.650,-
15. Märzstraße 34	€ 8.356,83
15. Schweglerstraße 48	€ 188,62
16. Brunnengasse 45	€ 7.769,92
16. Habichergasse 10	€ 5.600,-
16. Klausgasse 30-32/3/34	€ 900,-
16. Sandleitengasse 4/11	€ 1.500,-
16. Seitenberggasse 71/18	€ 3.500,-
16. Thalheimerstraße 45/7	€ 999,07
16. Wurlitzergasse 27	€ 304,04
17. Blumengasse 49	€ 1.000,-
17. Halirschgasse 2	€ 1.500,-
17. Hernalser Hauptstraße 162	€ 15.500,-
17. Lacknergasse 25	€ 6.393,99
17. Leopold Ernstgasse 10	€ 4.000,-
17. Ottakringerstr. 80	€ 3.150,-
17. Ottakringerstr. 80	€ 10.154,-
17. Schadinagasse 1	€ 3.171,33
17. Wichtelgasse 77	€ 1.200,-
18. Gersthoferstr. 63	€ 3.920,82
20. Allerheiligenplatz 13	€ 4.500,-

20. Bäuerlegasse 9	€ 4.500,-
20. Denisgasse 46	€ 4.000,-
20. Spaungasse 20	€ 3.960,-
21. Anton-Störck-Gasse 85	€ 7.032,14
21. Leopoldauer Platz 46	€ 1.500,-

Kauttionen: Im letzten Jahr erhielten unsere Mitglieder folgende Rückzahlungen:

2. Gr. Mohregasse 24-26	€ 2.200,-
2. Novaragasse 44	€ 74,40
3. Löwengasse 42	€ 2.422,-
3. Traung. 1	€ 3.500,-
6. Mariahilfer Straße 109	€ 700,-
10. Herzgasse 51	€ 375,-
14. Breitenseerstr. 58	€ 140
16. Gablenzgasse 24	€ 500,-
16. Talheimerstraße 49	€ 1.500,-
17. Lorenz Bayer Platz 5/4	€ 1.600,-
19. Arbesbachgasse 11	€ 1.000,-
19. Blaasstr. 7	€ 6.078,-
19. Hutweidengasse 6	€ 500,-
20. Karajang. 13	€ 1.400,-
22. Stadlauerstraße 27	€ 2.700,-
23. Löwenthalgasse 25	€ 2.500,-

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

1. Bräunerstraße 4-6 (BK 2012)	€ 300,53
2. Castellezgass 31 (BK 2012, für 6 Mitglieder)	€ 320,27
2., Darwingasse 22	€ 777,84
2. Eberlgasse 6	€ 417,61
2. Ferdinandstraße 17 (BK 2010, für 5 Mitglieder)	€ 270,44
2. Feuerbachstraße 8 (BK 2011 und 2012)	€ 426,57
2. Hofenedergasse 18	€ 192,-
2. Obere Donau Str. 11	€ 70,-
2. Rotensterngasse 22 (BK 2010 - Guthaben)	€ 138,63
(falscher BK-Schlüssel)	€ 165,36
2. Stuverstraße 29 (BK 2012)	€ 83,-
2. Taborstraße 22 (BK 2011)	€ 21,94
5. Kohlstraße 41 (BK 2009-2011)	€ 200,-
6. Mariahilfer Straße 103 (BK 2008-2010)	€ 1.406,35
6. Sandwirtgasse 14 (BK 2011 u. 2012, für 2 Mitglieder)	€ 252,45
10. Antonsplatz 24 (BK 2009/10)	€ 605,18
10. Gellertgasse 54A (BK 2011)	€ 242,69
10. Senefeldergasse 42 (BK 2009/10 und falsche BK%)	€ 179,45
(BK 2011/falsche BK%)	€ 111,04
(BK 2011+2012)	€ 100,-
16. Römergasse 63 (BK 2012)	€ 62,53
20. Treustraße 6 (BK 2009 - 2011)	€ 245,31
20., Treustr. 7	€ 320
21. Jeneweingasse 21 (BK 2010 und 2011)	€ 20,59

Sonstiges: Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten und die Rückzahlung überhöhter Provisionen konnten wir letztes Jahr erwirken:

8. Daungasse 1a/12 (Mietminderung)	€ 134,06
18. Haizingergasse 1-3/27 (Ersatzleistung)	€ 500,-
3. Hainburgerstraße 50 (überhöhte Provision)	€ 305,04

Erfolgsnotizen Kärnten

Feldkirchen: Auf Grund diverser Verbesserungsarbeiten bei einem Einfamilienhaus wurde bei Beendigung des Mietverhältnisses an Frau W. eine Ablöse von € 1.000,- erstattet.

Kötschach: Herr O. erhielt seine Kautions von € 750,- zurück.

Brückl: Frau K. wurde der Betrag von € 191,80 für einen neuen Wohnungsschlüssel von der Genossenschaft ersetzt.

Klagenfurt: Frau M. wurde ihre Kautions von € 2.500 zurückerstattet.

Villach: Herrn W. wurde auf Grund einer Wertversicherung ein zu hoher Mietzins verrechnet. Er erhielt eine Gutschrift von € 475,-.

Erfolgsnotizen Niederösterreich

Wr. Neustadt: Anrechnung überhöhter Stromrechnungen für die allgemeinen Teile des Hauses einer Wohnhausanlage – Gutschrift € 2.806,- erfolgte. Die Verrechnung einer Baumkontrolle in Höhe von € 1.497,- in den Betriebskosten erfolgte zu Unrecht und musste herausgenommen werden. Ein E-Gerät in der Wohnung war falsch angeschlossen, es kam dadurch zu erhöhten Energiekosten. Unser Mitglied erhielt eine einmalige Zahlung von € 700,-.

Baden und Mödling: Kautionsrückzahlung von € 900,-. Dank unserer Hilfe erhielt ein Mitglied den restlichen Finanzierungsbeitrag in Höhe von € 3.465,- zurück. Ein gerichtlicher Vergleich wurde erwirkt, dem Mieter musste die Kautions von € 1.500,- plus € 274,- Kostenersatz zurückbezahlt werden. Unser Mitglied erhielt bezüglich der BK-Abrechnung € 1.200,-.

Wien-Umgebung: Eintritt Mietrecht nach Todesfall – Anhebung des Mietzinses war nicht gerechtfertigt. Unser Mitglied erhielt € 1.652,- rückerstattet. Kautionsrückzahlung von € 1.250,-. Überzahlung an Betriebskosten: € 4.000,- mussten 2 Wohnhausanlagen gutgeschrieben werden.

Bezirk St. Pölten:

Kautionsrückzahlung	€ 2.095,-
Kautionsrückzahlung	€ 518,-
BK-Abrechnung Korrektur	€ 704,-

Erfolgsnotizen Steiermark

Für unsere Mitglieder konnten wir zu Unrecht verrechnete Provisionen zurückholen:

Kastelfeldgasse	€ 1.471,56
Lilienthalgasse	€ 778,42
Dietrichsteinplatz	€ 425,82

Für unsere Mitglieder konnten wir zu Unrecht einbehaltene Kautionen zurückholen:

Babenbergerstraße	€ 400,-
Kortschakweg	€ 500,-
Beuthnerweg	€ 560,-
Plankenwartherstraße	€ 720,-
Moserhofgasse	€ 700,-

Außerdem konnten wir für unsere Mitglieder an zuviel bezahltem Mietzins zurückholen:

Bunnengasse	€ 1900,-
Leonhardstraße	€ 1296,-
Leonhardstraße	€ 6.498,-
Neubaugasse	€ 1.450,-

Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zum Thema Preisspirale bei Mieten

Die Mieten steigen weiter - wohin wird uns das führen?

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

Im März wurden auch die Mieten für Altbauwohnungen angehoben. Betroffen sind alle Mietverhältnisse, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden. Die Erhöhung beträgt durchschnittlich fünf Prozent. Im April traf es dann auch die Mieter, die nach dem 1.3.1994 angemietet haben und ins Richtwertzinssystem fallen: Auch hier wurden die Mieten um rund fünf Prozent angehoben.

Die Preisspirale dreht sich weiter und die Leidtragenden sind wieder alle, die auf eine Wohnversorgung in Miete angewiesen sind. Einer Umfrage zur Folge müssen sich bereits 80 Prozent der Mieter bei anderen Anschaffungen einschränken, um sich die Miete noch leisten zu können. Wohin uns diese Entwicklung führen wird, ist nicht absehbar. Eines ist aber sicher: Der Gesetzgeber gerät zunehmend mehr unter Druck, um dieser Preisspirale ein Ende zu setzen. Seit geraumer Zeit - wir haben ausführlich darüber berichtet - wird an einem neuen Mietrechtsgesetz gearbeitet. Da der Wahlkampf und die Regierungsbildung abgeschlossen sind, scheint aber auch das Thema Mieten nicht mehr so lukrativ zu sein - es ist wieder Ruhe in die Diskussion eingekehrt.

Aber auch in diesem Bereich ist aufgeschoben nicht aufgehoben. Der Gesetzgeber wird sich, ob er will oder nicht, dieses Themas annehmen müssen, sofern er Mietzustände wie zur Mitte des vorigen Jahrhunderts verhindern will. Es kann nicht im Interesse der Politik liegen, dass Familien zu viert oder fünft in einer Zweizimmerwohnung leben müssen oder sich junge Menschen nicht mehr aus eigener Kraft eine Wohnung leisten können. Gerade in Hinblick darauf, dass für andere Dinge genug Geld vom Steuerzahler vorhanden zu sein scheint.

Empfänger

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

KONTAKTSTELLEN:

Wien

1070 Wien

Döblergasse 2
Tel: 01/5232315, Fax 01/52304139
Sie erreichen unser Sekretariat telefonisch:
Mo. bis Do. 9.30 - 12 Uhr, Fr. von 10 - 11 Uhr, Di.
und Do. auch von 14.30 bis 16.30 Uhr.
Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung
(Tel.: 01/523 23 15):
- in 1070 Wien, Döblergasse 2:
Di. und Do. v. 14-17 Uhr
- in 1020 Wien, Praterstraße 25: Mi. von 14.30
Uhr bis 18 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.00 Uhr
office@mieterschutzwien.at
www.mieterschutzwien.at

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 Mürz, 1. Stock, jeden 1. Dienstag im Monat
von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Verein-
barung (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 9.00 - 13.00 Uhr,
Mi. auch von 14.00 - 17.00 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr

Johannesgasse 14, Tel. 07252/ 53553
Mo. von 9.00 - 13.00 Uhr

4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)
Tel. 0680/ 2193848 jeden Di.
von 9.00 - 12.00 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 Scharding

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 Wiener
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

Maximilianstraße 2,
Gebäude Hauptpost 3. Stock Zi 385-387
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 Vereinba-
rung.

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. Barbara Walzl-Sirk

Grafik: Christian Wallner

Produktion: Mag.(Fh) Emily Walton, MA.

Druck: Steirerdruck
KHD Druck & Verlags GmbH