



der mieter**schutz**

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



Gut gelüftet

*So bleibt Ihre Wohnung
frisch und schimmelfrei*

#120900



Neues Gesetz

*Was die Regierung Mietern
schuldig ist*



Frohes Fest!

*Unterschiedliche Arten,
Weihnachten zu feiern*



Gut gedämmt?

*Viele Fallen beim
Vollwärmeschutz*

Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser!

Mit der neuen Ausgabe des Mietermagazins wollen wir Ihnen interessanten Lesestoff für lange Winterabende oder die Weihnachtsfeiertage anbieten.

Im vorliegenden Magazin hat sich Frau Dr. Trummer aus Tirol die Frage gestellt, wie Weihnachten in anderen Kulturen gefeiert wird. Während bei uns mancherorts geklagt wird, dass die Feiertage gar so ungünstig fallen (der 24. und der 31.12. auf einen Samstag, der 25.12. und der 1.1. somit auf einen Sonntag) lässt dies Menschen anderen Glaubens oder ohne religiöses Bekenntnis ziemlich kalt.

Apropos „kalt“: Mit dem Sinn und Unsinn des vielgepriesenen Vollwärmeschutzes beschäftigt sich unser Kollege Mag. Kirnbauer im vorliegenden Heft; Frau Mag. Walzl setzt sich mit weit verbreiteten Mythen über angebliche Ursachen von Schimmelbildung in Wohnungen auseinander.

Dr. Freilingner aus Salzburg geht der Frage nach, ob nach der aktuellen Rechtsprechung die Beiträge zur „Instandhaltungsrücklage“ nun auf Sie als Mieter/in überwältigt werden dürfen oder nicht. Auch hier kommt es darauf an, ob die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes bzw. des Konsumentenschutzgesetzes auf das jeweilige Mietverhältnis anzuwenden sind, wie der Mietvertrag genau lautet und wie er zustande gekommen ist.

Viel lieber wäre es uns als Mieterschutzverband, wenn der Gesetzgeber zwingend regeln würde, dass die Überwälzung jedweder Rücklagenbeiträge unzulässig ist. Solange das nicht der Fall ist, wird man in Zukunft im Einzelfall weiterhin – oft gerichtlich – herumstreiten müssen.

Die wesentlichen Forderungen des Mieterschutzverbandes an den Gesetzgeber hat Frau Mag. Schmoll zusammengefasst. Auch im kommenden Jahr werden wir den Gesetzgeber nicht in Ruhe lassen. Das versprechen wir Ihnen.

Wir wünschen Ihnen einen guten Rutsch und ein gesundes und erfolgreiches 2017!

Ihr Mieterschutzverband

Wo bleibt das neue Mietrecht?

Von Renate Schmoll (Mieterschutzverband Wien)

Alle Ankündigungen der Politik, dass die Verhandlungen über ein neues Mietrecht nunmehr „bald zum Abschluss“ kommen werden, sind ergebnislos verhallt. Der Mieterschutzverband hat einen Forderungskatalog erstellt – das sind die drei wichtigsten Punkte:

1. Ausweitung der Anwendbarkeit des MRG

Die derzeitige Situation sieht so aus: Es gibt immer weniger Wohnungen und Häuser, für die das Mietrechtsgesetz mit seinem umfassenden Mieterschutz gilt. Es gibt zahlreiche Ausnahmeregelungen, es kommt darauf an, wie alt ein Haus oder eine Wohnung ist und ob die Errichtung des Gebäudes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde oder nicht. In diesem Paragrafenschlingel finden sich auch Experten und Expertinnen kaum mehr zurecht.

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (MRG) im Jahr 1982 wurden außerdem die Stichtage, die festlegen, wann ein Haus als Altbau oder Neubau gilt, nicht mehr angehoben. Häuser, die derzeit als Neubauten gelten und für die daher das MRG nicht oder nur eingeschränkt gilt, sind auch schon 62 Jahre alt – also von einem Neubau weit entfernt.

Dringend notwendig ist daher eine Vereinfachung und Ausweitung der Anwendbarkeit des MRG mit seinem umfassenden Mieterschutz.

Unsere Forderung ist, dass alle Objekte die älter als 30 Jahre sind, in den Vollanwendungsbereich des MRG fallen sollen. Damit wäre eine grundsätzliche Rechtssicherheit hergestellt, da auf einen Blick

klar ist, ob das Mietrechtsgesetz zur Anwendung kommt oder nicht. Und es würden wesentlich mehr Mietverhältnisse in den umfassenden Schutz des MRG fallen.

2. Deckelung der Richtwertmietzinse und Lagezuschläge

Alle Bundesländer haben derzeit unterschiedlich hohe Richtwerte festgelegt. Es gibt auch keinen allgemein gültigen Katalog, was bei der Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses als Zuschlag oder Abschlag zum Richtwert gilt und welche Höhe dieser hat.

Bei der Berechnung des Richtwertmietzinses wird derzeit auch oft ein Lagezuschlag berechnet. Beim Lagezuschlag wird auch die Infrastruktur mitbewertet, obwohl der Vermieter/die Vermieterin dafür nichts getan hat, sondern dies von der öffentlichen Hand geschaffen wurde.

Da es keine fixen Kriterien für die Zu- und Abschläge zum Richtwert und für den Lagezuschlag gibt, werden von den Gerichten Gutachter für die Berechnung der Zu- und Abschläge und des Lagezuschlages herangezogen.

Abgesehen von den Gutachterkosten, die dabei entstehen, kann der/die Mieter/in im Vorhinein kaum abschätzen, wie hoch der zulässige Hauptmietzins ist.



Diese unübersichtliche, komplizierte und wenig mieterfreundliche Gesetzeslage ist schleunigst zu ändern.

Wir wollen

- einen für alle Bundesländer gleich hohen Ausgangsrichtwert,
- einen verbindlichen Katalog, was als Zu- und Abschlag gelten soll, auch der Höhe nach,
- eine fix vorgegebene Mietzinsobergrenze, die durch die summierten Zuschläge nicht überschritten werden darf,
- die Erstellung eines fixen Lagezuschlagskataloges, der in Entsprechung der Entwicklungen alle 5 Jahre überarbeitet werden muss, da sich Lagen ändern können, sowohl positiv als auch negativ,
- eine verpflichtende vollständige Aufzählung im Mietvertrag der im Mietzins berücksichtigten Zu- und Abschläge.

Man käme dadurch weg von den teuren Sachverständigengutachten und damit von der Meinung und Ansicht einzelner Sachverständiger. Damit wäre eine Berechnung des zulässigen Hauptmietzinses auch ohne Gerichtsverfahren möglich. Sollte ein Verfahren nötig sein, weil keine außerbehördliche Lösung zu erzielen ist, wären auch die Mietzinsüberprüfungsverfahren vorhersehbarer und kostengünstiger.

3. Mietzinsminderung ins Außerstreitverfahren

Aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 1096 ABGB steht dem/der Mieter/ in bei Vorliegen gewisser Beeinträchtigungen eine Mietzinsminderung zu. Die Durchsetzbarkeit dieser Mietzinsminderung stellt aber Mieter/innen vor ein Problem: Entweder reduzieren sie die Mieten nach Gefühl, da es keinen gesicherten Mietzinsminderungskatalog gibt (derzeit gibt es zu einzelnen Themen Judikate, die aber nicht miteinander vergleichbar sind) und riskieren dadurch eine Mietzins- oder Räumungsklage. Oder sie zahlen die Mieten unter Vorbehalt zur Gänze ein und müssen dann im streitigen Verfahren mit vollem Kostenrisiko (Anwalts- und Sachverständigenkosten) ihr Recht geltend machen.

Wir fordern daher die Einführung eines eigenen außerstreitigen Feststellungsverfahrens in Anlehnung an das mit der Wohnrechtsnovelle 2009 eingeführte Kautionsverfahren - und zwar für alle Mietverhältnisse.

Die Verlagerung ins außerstreitige Verfahren wäre auch deshalb sinnvoll, da die Frage der Mietzinsminderung oft mit der Beurteilung von notwendigen Erhaltungsarbeiten einhergeht. Da Erhaltungsarbeiten im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden können, wäre es dann möglich, diese beiden Verfahren mitein-

ander zu verbinden und so zu einer einheitlichen Prüfung des Falles zu gelangen.

Damit müssten Mieterinnen und Mieter keine Räumungsklage mehr riskieren. Auch wären die Verfahren dann günstiger, weil es bei Schlichtungsstellen kein Kostenrisiko gibt und Schlichtungsstellen häufig kostenlose Sachverständige zur Verfügung stellen.

Das sind nur drei der Punkte, die im Mietrecht rasch geändert gehören. Wir werden unsere Forderungen nach einer Verbesserung der Gesetzeslage jedenfalls fortsetzen! Wenn Sie unseren aktuellen Forderungskatalog im Detail nachlesen möchten, rufen Sie uns an und wir schicken Ihnen den vollständigen Text.

Einladung zur außerordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Niederösterreich, welche am Freitag, 20.1.2017 um 11.00 Uhr in unserem Büro in 2700 Wr. Neustadt, Eyerspergring 7 stattfindet.

Tagesordnung:

1. Rechenschaftsbericht
2. Entlastung des Vorstandes
3. Neuwahl der Vereinsorgane
4. Konstituierung des neuen Vorstandes
5. Allfälliges

Was wirklich gegen **Schimmel** hilft

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

Bei unseren Beratungen stellen wir immer wieder fest, dass sich bei vielen Mieter/-innen Mythen darüber halten, wie Schimmel entsteht, wie man ihn verhindert und wie er nachhaltig beseitigt werden kann. Die wichtigsten Schimmel-Mythen im Check:

Ein bisschen Schimmel ist egal.

Stimmt nicht! Sobald Sie Schimmel entdecken, sollte dieser rasch entfernt werden. Eine hohe Konzentration an Schimmelsporen in der Luft gefährdet die Gesundheit. So können u.a. Müdigkeit, Migräne, Hautekzeme, Schnupfen, Augentränen Husten und sogar Astma bronchiale auftreten.

Schimmel verschwindet von selbst.

Falsch! Schimmel muss immer entfernt werden. Haben Sie eine kleine Schimmelfläche entdeckt, die erst seit kurzem da ist, können Sie den Schimmel selbst entfernen. Bei großflächigen und schon lange bestehenden Schimmelflecken muss der Professionist ran: Hier ist der Schimmel schon im Putz, in der Wand oder im Boden und muss entfernt werden.

Essig hilft gegen Schimmel.

Normaler Haushaltsessig hilft nicht gegen Schimmel, dieser kann auf kalkhaltigem Untergrund sogar die Schimmelbildung begünstigen. Das günstigste Hausmittel ist Spiritus.

Schimmel kommt nicht wieder.

Aufgepasst! Schimmel kann immer wieder kommen, da Schimmelsporen in der Luft sind. Sobald sie eine Oberfläche finden, die genug Feuchtigkeit und Nahrung bietet, entsteht Schimmel. Wichtig ist, dass bei der Sanierung von Schimmel immer die Ursache behoben wird, also zB schlecht gedämmte Außenwände saniert werden.



Hohe Luftfeuchtigkeit ist gesund.

Ab einer Luftfeuchtigkeit von 60 Prozent und entsprechend hoher Raumtemperatur stimmt dies nicht mehr, weil sich dann Schimmelsporen und auch Milben gut vermehren. Achten Sie darauf, dass die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung zwischen 30 und 55 Prozent liegt. Stellen Sie einen Hygrometer auf und kontrollieren Sie die Luftfeuchtigkeit regelmäßig.

Bei Regen und Nebel nicht lüften, denn da bringt man Feuchtigkeit ins Haus.

Stimmt in der kalten Jahreszeit nicht: Luft nimmt beim Erwärmen Feuchtigkeit auf - und ist die Außenluft kühler als die Innenluft, kann durch das Lüften die im Raum vorhandene Feuchtigkeit gesenkt werden, selbst wenn es draußen nieselt oder regnet.

Im Sommer lüften trocknet den feuchten Keller aus.

Im Sommer sollte der Keller nur in der Nacht gelüftet werden. Tagsüber zu lüften, bewirkt genau das Gegenteil, da warme Luft in den kühlen Keller strömt, sodass dadurch die Luftfeuchtigkeit sogar erhöht wird. Im Winter sollte man auch tagsüber kontrolliert lüften.

Neue, sanierte und gedämmte Häuser schimmeln nicht.

Stimmt so nicht. Bei Neubauten gibt es oft noch eine Restbaufeuchte, die Schimmelbildung begünstigt. Auch bei sanierten Häusern kommt es zu Schimmelbildung, da die neuen Fenster besser schließen. Nur durch ein geändertes Lüftungsverhalten kann man Schimmelbildung verhindern.



Gekippte Fenster verhindern Schimmelbildung.

Stimmt nicht. Durch das gekippte Fenster dauert es meist sehr lange, bis die Luft ausgetauscht wird. Gleichzeitig kühlt aber die Wand an den Fenster zu stark ab, so dass dadurch sogar die Schimmelbildung begünstigt wird. Im Winter sollten Sie mehrmals am Tag stoß- und querlüften. Nur so werden Sie die Schimmelbildung verhindern können.

Dem Vermieter besser nicht sagen, dass es schimmelt.

Kommt der Schimmel trotz Lüftens immer wieder und breitet sich dieser sogar großflächig aus, kann die Ursache ein Baumangel oder ein Wasserschaden sein. Bitte machen Sie Fotos, protokollieren Sie ihre Lüftungsintervalle und melden Sie den Schimmel der Hausverwaltung oder dem/der Vermieter/in. Reagiert die Hausverwaltung nicht und bekommen Sie den Schimmel trotz regelmäßigem Lüften nicht in den Griff, melden Sie sich sofort bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Und wie feiern Sie Weihnachten?

Von Herta Trummer (Mieterschutzverband Tirol)

Der Mieterschutz hat drei Menschen unterschiedlichen Glaubens gebeten zu erzählen, wie sie den 24. Dezember verbringen.

Das Ergebnis sind drei sehr persönliche und höchst unterschiedliche Schilderungen.

Fixpunkt Kindermette

Johanna: Ich bin Römisch-katholisch getauft. Mein Lebensgefährte, unser gemeinsamer Sohn und ich feiern mit meiner Schwester, ihrem Mann und deren zwei Kindern zusammen - einmal bei uns im Mittelgebirge, einmal in Innsbruck. Wir Frauen gehen mit den Kindern in die Kindermette, die gegen 17 Uhr stattfindet. In der Zwischenzeit schmücken die Männer den Christbaum, den Schmuck haben wir noch von der Großmutter: Strohsterne, Glaskugeln, selbstgebastelte Engeln, echte rote Kerzen, eine Silberkordel.

Wenn wir von der Mette heimkommen, sind die Kerzen angezündet und wir treten in den erleuchteten Raum ein. Es wird mit Klavier- und Gitarrenbegleitung gesungen; „Stille Nacht, heilige Nacht“ fehlt nie. Unter dem Baum liegen die Geschenke für uns und die Kinder. Wir Erwachsene schenken einander kleine Dinge wie Bücher oder CDs, die Kinder bekommen größere Wünsche erfüllt, Spiele sind immer dabei. Die Kinder schenken uns Gutscheine, in denen sie uns kleine Haushaltsdienste garantieren. Das Abendessen gestalten wir nicht traditionell, letztes Jahr hat es Lasagne gegeben. Mein Lebensgefährte backt gerne und bringt uns immer aus Butterteig zubereitete „Allgäuer Betmännle“ mit. Für mich sind die Mette und der Weihnachtsbaum von zentraler Bedeutung. Die Mette vermittelt mir Freude an der Gemeinschaft, Gefühle von Frieden, Gedanken über Nächstenliebe. Der Weihnachtsbaum läßt mich eine Brücke in meine eigene Kindheit bauen. Da werden Erinnerungen lebendig, vor allem an die friedliche Stimmung und gute Laune, die es in unserer Familie gab.

Frühstück mit Freunden

Angelika (konfessionslos): Bei mir beginnt der 24.12. mit einem langen Frühstück, gemeinsam mit zwei Freundinnen. Wir tauschen Geschenke aus - Bücher, Kekse, Urlaubseinladungen. Wir reden über die Weltlage und hoffen auf Frieden, denn Friedenshoffnung ist das zentrale Thema dieses Tages. Eine Freundin verbringt den Abend mit ihren erwachsenen Kindern, eine mit ihrem Freund. Ich selbst verbringe den Abend zuhause ganz gemütlich mit Radio Hören, Lesen oder beidem. Leider gibt es an diesem Abend sonst keine Möglichkeiten um mit anderen Menschen zusammen zu sein, wie einen Kino- oder Konzertbesuch.

Nächtliche Begegnungen im Dorf

Ayse: Ich bin Muslimin, in meiner Religion ist das Hauptfest Bayram, es erinnert nach islamischer Überlieferung an die verhinderte Opferung von Ismael durch seinen Vater Abraham, ähnlich der christlichen Geschichte von Abraham und seinem Sohn Isaak. Ein zugehöriges Ritual ist die Opferung eines Schafes oder einer Kuh. Das Opferfleisch wird an bedürftige Menschen, an die Nachbarn und an Freunde verteilt.

Seit ich in Tirol wohne, verbringe ich den 24. Dezember meistens mit meinen Freundinnen. Bei Eva gibt es Nudelsuppe mit Würsteln, sie hat auch einen geschmückten Weihnachtsbaum und wir singen „Stille Nacht, heilige Nacht“. Um Mitternacht gehen wir durch das Dorf und unterhalten uns mit den anderen Bewohnern, die auch durch das Dorf gehen. Bei Hannah, sie kommt wie ich aus Bulgarien, ist aber Christin, gibt es ein siebengängiges Menü: Fleischlos, jedes Gericht muß sich vom anderen unterscheiden, z.B. gibt es mit Reis gefüllte Paprika, Sauerkraut, Bohneneintopf, Teigtascherl gefüllt mit Käse und Baklava, das ist ein mit Honig umspielter Blätterteig. Erst am 25.12. darf wieder Fleisch gegessen werden. Sie hat auch einen kleinen Baum, geschmückt mit Glaskugeln und Schokolade. Wir schenken uns kleine Dinge wie Parfum oder Bücher. Die Zeit in der Gemeinschaft zu verbringen, ist für mich der Sinn an diesem Festabend.

Die Krux mit der **Wärmedämmung**

Von Wolfgang Kirnbauer (Mieterschutzverband Wien)

Schlecht gedämmte, alte Wohnhäuser verbrauchen mehr Energie als moderne Neubauten. In Zeiten zu hohen Kohlendioxidausstoßes verwundert es daher nicht, dass die thermische Sanierung in Österreich boomt. Eine im Winter warme Wohnung, verbunden mit einem Beitrag zum Umweltschutz und Heizkostensparnis - wer will das nicht?

Diesem Trend folgend versuchen Bund und Länder, mit erheblichen Subventionen die energetische Sanierung von Häusern zu fördern. Bis vor Kurzem zweifelten nur wenige an der Sinnhaftigkeit thermischer Sanierungen. Doch in der Zwischenzeit, um einige negative Erfahrungen und Lernprozesse reicher geworden, werden die kritischen Stimmen immer lauter. Immer häufiger hört man von geradezu in den Schwitzkasten genommenen Häusern, die nach der Sanierung zu schimmeln begonnen haben. Seit einiger Zeit kommen Studien dazu, die darauf hindeuten, dass energetische Sanierungen wesentlich mehr Geld kosten könnten, als jemals dadurch an Heizkosten eingespart werden kann.

Tatsächlich ist die Renovierung von Häusern mit Wärmedämmfassaden aufwändig und technisch heikel. Es genügt nicht, nur die Hauswand mit Dämmplatten zuzuklatschen und darauf zu warten, dass sich in 10 Jahren die Angelegenheit durch verringerte Heizkosten amortisiert hat. Wenn die Sanierung nicht gründlich durchgeführt und durchdacht ist, wohnt man danach in einem Haus mit Schimmelflecken und erhöhter Brandgefahr.

Neuer Lebensraum für Algen?

Seit einiger Zeit ist bekannt, dass Wärmedämmsysteme zu Algenbildung neigen. Doch woher kommt die Feuchtigkeit, die angestammte Flussbewohner dazu verleitet, sich an Hauswänden anzusiedeln? Nach Ansicht des renommierten deutschen Fraunhofer-Instituts ist die Feuchtigkeit gar nicht vermeidbar. Eine starke nachträgliche Außendämmung führe

zwangsläufig zu kälteren Wandaußenflächen, auf denen Wasser kondensiert. Diese Fassaden können keine Sonnenwärme speichern und werden nicht mehr durch die Innenraumluft erwärmt. Kühlt die Außenfläche nachts stark ab, bildet sich an der dünnen Putzschicht Wasser – samt Algen und Schimmel.

Neuerdings ist die Bauindustrie dazu übergegangen, Farben und Putze mit Fungiziden und Bioziden zu versehen. Doch mit der Zeit werden diese Beschichtungen ausgewaschen und landen im Grundwasser. Eine Schweizer Studie nimmt an, dass Auswaschungen aus Fassadenbeschichtungen zu den Hauptursachen für

die Belastung von Gewässern mit organischen Schadstoffen zählt. Sehr umweltfreundlich wirkt das alles nicht. Falls man Bewohner eines Hauses mit Garten und selbst gezogenem Gemüse ist, kann man die schädlichen Auswirkungen dann quasi mit der Gemüsesuppe gleich selbst auslöffeln.

Die Styroporfalle

Einer der derzeit meistverbauten Dämmstoffe ist Polystyrol, ein Ausgangsstoff des Styropor. Da Styropor aus Erdöl hergestellt wird, weisen damit gedämmte Fassaden eine höhere Brandgefahr auf. Auch darauf hat man reagiert – natürlich wieder mit chemischen Mitteln.

Flammschutzmittel (von denen die früher eingesetzten ziemlich schädlich sind) sollen das erhöhte Brandrisiko eindämmen. Auch hier bleibt die Frage offen, was passiert, wenn die Fassade schadhaft wird und das Flammschutzmittel nicht mehr durchgängig schützt.





Zur Haltbarkeit von Dämmfassaden bestehen viele Unklarheiten. Kondenswasser kann mit der Zeit in winzige Löcher der Fassade eindringen. Wenn dieses gefriert, sprengt dies den Putz und die darunterliegende Dämmung. Zudem dürfte der Specht in Stadtrandgebieten an solchen Wänden besonders gern anklopfen und zu deren Beschädigung beitragen.

Auch ein an die Wand knallender Fußball, der früher einer Fassade nichts anhaben konnte, kann diese ziemlich beschädigen. Bei sorgfältig angebrachten Dämmungen hofft man auf eine Lebensdauer von 30 bis 60 Jahren. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass der wasserabweisende Anstrich alle 10 Jahre erneuert wird. Wer macht das schon, und wer will das bezahlen?

Die Frage der Wirtschaftlichkeit

Allgemein vertritt man die Auffassung, dass Häuser, die ab den 1970er Jahren errichtet wurden, vergleichsweise einfach mit Wärmeschutzfassaden nachgerüstet werden können.

Bei Altbauten sieht die Sache anders aus. Es nützt nichts, nur die Fassade zu dämmen. Eine energetische Sanierung muss sämtliche Gebäudeteile, vom Dach über die Fenster bis zum Keller miteinbeziehen. Vernünftig ausgeführt ist dies eine extrem aufwändige Angelegenheit.

Sicher können thermische Sanierungen auch sinnvoll sein. Unbestritten ist, dass wir Wege finden müssen, den CO_2 -Ausstoß zu senken. Der Wohnbereich kann sich diesen Bemühungen nicht entziehen. Die Diskussion soll aber ehrlich geführt werden und schon gar nicht soll die thermische Sanierung ausschließlich der Umsatzsteigerung bestimmter bedenklicher Dämmstoffe und der Ankurbelung der Bauindustrie dienen.

Mieterhöhungen

Normalerweise sind Vermieter an den vertraglich vereinbarten Mietzins gebunden. Thermische Sanierungen zählen zu Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die über den Mietzins abgegolten sind. In Altbauten und geförderten Neubauten können jedoch Mietzinserhöhungen erwirkt werden, wenn die Sinnhaftigkeit und die mangelnde Kostendeckung durch die regulären Mietzinse bewiesen wird. In manchen Gemeinde- und Genossenschaftsbauten, vereinzelt auch in Privatabbauten, hat dies auch schon zum Teil zu drastischen Mietzinserhöhungen geführt.

Die Gesetzgebung muss daher diesem Aspekt viel mehr Bedeutung schenken. Sonst haben wir am Ende nur mehr Häuser mit schönen Energiewerten, aber verarmten, vor der Delogierung stehenden MieterInnen. Der Mieterschutzverband hat dazu bereits auf bundes- und kommunalpolitischer Ebene Initiativen gesetzt.

Liebes Mitglied!

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie erholsame Feiertage und ein sorgenfreies Jahr 2017!

Alle Informationen zu den Öffnungszeiten rund um die Feiertage erhalten Sie von Ihrer Landesstelle.

Rutschen Sie gut!

Ihr
Mieterschutzverband



Rücklage: Wann Sie als Mieter zahlen

Von Andreas Freilinger (Mieterschutzverband Salzburg)

Viele Mieter/innen finden auf Ihrer Betriebskostenabrechnung neben den üblichen Posten auch die Kosten für die sogenannte Instandhaltungsrücklage – oft schlicht „Rücklage“ oder auch „Instandhaltungsfonds“ genannt. Auch wenn sie oft verrechnet wird, ist sie nicht immer zu bezahlen.

Was ist überhaupt eine „Rücklage“? Dazu gibt das Wohnungseigentumsgesetz Auskunft: Gemäß § 31 WEG haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Reparaturen an allgemeinen Teilen des Hauses wie Fenster, Dach, Fassade aber auch an Außenflächen einzelner Wohnungen wie an Terrassen und Balkonen. Die Höhe der Aufwendungen ist gesetzlich nicht geregelt, sondern wird von der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt. Sie soll angemessen sein, um Reparaturen durchführen zu können. Meist werden um die € 0,50 pro m² verrechnet, die Rücklage kann aber auch wesentlich höher ausfallen, zB wenn in der Zukunft größere Erhaltungsarbeiten anstehen.

Blick in den Mietvertrag

Nun stellt sich für den Mieter einer Eigentumswohnung die Frage, ob er diese Beträge, welche oft in der von der Hausverwaltung erstellten Betriebskostenabrechnung enthalten sind, auch bezahlen muss. Sind derartige Beträge weiterverrechenbar, wenn ein entsprechender Passus im Mietvertrag dies bestimmt?

Meist finden sich im Mietverträgen Formulierungen wie ... „Neben den gesetzlichen Betriebskosten nach den §§ 21 MRG (Mietrechtsgesetz) hat der Mieter auch die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage zu bezahlen...“ oder „Der Mieter hat all jene Kosten als Betriebskosten zu bezahlen, die dem Eigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden“.

Leider gibt es keine einfache Antwort auf die Frage der Überwälzbarkeit dieser Beiträge auf den Mieter /die Mieterin. Es



kommt darauf an, auf welchen gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen das Mietverhältnis beruht.

Im Wesentlichen sind drei Fallgruppen zu unterscheiden.

1) Das Mietrechtsgesetz ist voll anwendbar (bei mietrechtlichen Altbauten): Hier können die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage nicht auf Mieter überwältzt werden. Das ergibt sich aus § 21 MRG, in welchem die Betriebskosten abschließend (taxativ) aufgezählt sind. Das gilt für Altbauwohnungen (in der Regel mit einer Baubewilligung vor dem 30.6.1953). Falls Sie dennoch Rücklagenbeiträge verrechnet haben, können Sie diese wieder zurückverlangen.

2) Das Mietrechtsgesetz ist nicht voll anwendbar (Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG): Fällt der Mietgegenstand unter das Konsumentenschutzgesetz (KschG), ist eine Überwälzung auf den/die Mieter/in häufig schon deshalb nicht möglich, da sie mangels betraglicher Fixierung intransparent ist. Vor allem aber würde eine Überwälzung einen Verstoß gegen das Verbot des Gewährleistungsausschlusses bedeuten. Rücklagen sind als Erhaltung und nicht als Betriebskosten einzuordnen – und Erhaltung ist Gewährleistung.

Bei Verbrauchergeschäften können also keine Rücklagenbeiträge mehr weiterverrechnet werden, da die Rücklage ja primär der Vorsorge für künftige Erhal-

müssen

tungsarbeiten dient. Allerdings wird die „Unternehmereigenschaft“ des Vermieters (diese wird u.a. dann vermutet, wenn der Vermieter in Bezug auf das Vermieten als „Unternehmer“ zu bezeichnen ist, was nach der Judikatur bei der Vermietung von mehr als 5 Objekten angenommen wird) nicht immer leicht zu beweisen sein.

3) Es gilt nur ABGB-Recht: Der am Schwierigsten zu beurteilende Fall liegt vor, wenn weder MRG noch KschG anwendbar sind. Im ABGB herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Bei entsprechend eindeutiger Formulierung könnten also Beiträge zur Rücklage durchaus überwältigt werden. Hier stellt die Rechtsprechung folgende Überlegungen an: Im Fall einer ungedeckelten (also betragsmäßig nicht limitierter) Überwälzung der Rücklagen kann man argumentieren, dass eine gröbliche Benachteiligung und damit ein Verstoß gegen § 879(3) ABGB vorliegt, da der/die Mieter/in ja nicht davor gefeit ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Rücklagenbeitrag beliebig erhöhen kann.

Er wird wohl im Einzelfall auf die Beurteilung einer „Formulierungsfrage“ hinauslaufen, ob hier der Vermieter die Rücklage weiterverrechnen kann. Die üblichen Klauseln in Formalmietverträgen reichen für eine wirksame Überwälzung nicht aus, es bedarf schon einer einigermaßen genauen Formulierung im Mietvertrag und wohl auch einer Deckelung (Obergrenze). Da die Rücklage (nach Wegfall der Zweckbindung) nicht nur zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten verwendet werden kann, sondern häufig auch zur Abdeckung von Rückständen anderer Wohnungseigentümer herangezogen wird, erscheint eine Überwälzung generell bedenklich.

Es lohnt sich für Mieter und Mieterinnen, ihre Abrechnungen auf die Richtigkeit hinsichtlich der Überwälzung der Positionen „Rücklagen“ oder „Instandhaltungen“ überprüfen zu lassen. In vielen Fällen wird die Überwälzung dieser Positionen nicht rechtswirksam sein oder zumindest in Zweifel gezogen werden können. Eine Fachberatung in einer unserer Landesorganisationen kann Ihnen eventuell hohe Kosten ersparen!

Sie fragen, wir antworten:

Zwei Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Von **Anneliese Schedlberger**
(Mieterschutzverband Oberösterreich)

Ich habe eine Räumungsklage erhalten. Verliere ich nun meine Wohnung? Wie schnell muss ich die Wohnung räumen?

Der Weg von der Räumungsklage bis zum Urteil ist lang. Zuerst wird vom Gericht ein Termin für eine vorbereitende Tagsatzung festgesetzt. Dort werden

Vergleichsgespräche geführt und das weitere Prozessprogramm wird festgelegt. Erst in den nächsten Verhandlungen werden dann die Parteien und die Zeugen angehört und die Beweise aufgenommen. Im Verfahren muss das Gericht prüfen, ob das Räumungsbegehren berechtigt ist. Erst wenn das Gericht zu dem Schluss kommt, dass das Begehren berechtigt ist, wird ein stattgebendes Urteil gefällt.

War das Begehren nicht berechtigt, wird die Klage abgewiesen. Ein Räumungsverfahren kann bis zur Urteilsfällung mindestens ein Jahr dauern. Bitte gehen Sie zu jeder Verhandlung. Bleibt eine Verhandlung vom Beklagten unbesucht, ergeht ein Versäumnisurteil. Wenn Sie eine Klage erhalten haben, informieren Sie sich umgehend über die weiteren Schritte bei unseren Juristen/innen. Wir stehen mit Rat und Tat zur Seite!

Was ist der Nutzwert?

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts

im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er errechnet sich aus der Nutzfläche und aus Zu- und Abschlägen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Objekts erhöhen oder vermindern. Die Zweckbestimmung, die Stockwerkslage, die Lage innerhalb eines Stockwerks und die Ausstattung haben wesentlichen Einfluss auf den Nutzwert einer Eigentumswohnung. Komplette idente Wohnungen in verschiedenen Stockwerken können daher unterschiedliche Nutzwerte haben. Das wirkt sich bei den Betriebskosten aus, da die Aufteilung der Aufwendungen der Liegenschaft nach Nutzwert erfolgt, falls keine abweichende Aufteilung vereinbart worden 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 obliegende Erhaltungsarbeiten, die zunächst immer wieder aufgeschoben oder deren Notwendigkeit verneint wurden, dann doch durchgeführt wurden.

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter und Mieterinnen 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. Böcklinstraße	€ 1.200,-
2. Ennsgasse	€ 8.800,-
2. Novaragasse	€ 2.500,-
2. Pazmanitengasse	€ 1.650,-
2. Ybbsstraße	€ 6.000,-
3. Khunnngasse	€ 2.410,-
4. Rechte Wienzeile	€ 7.000,-
5. Kettenbrückengasse	€ 330,-
5. Margaretenstrasse	€ 25.000,-
7. Schottenfeldgasse	€ 4.000,-
7. Zieglergasse	€ 10.000,-
8. Strozsigasse	€ 2.300,-
9. Liechtensteinstraße	€ 6.300,-
9. Rummelhartgasse	€ 150,-
10. Laxenburger Straße	€ 8.000,-
11. Lorystraße	€ 3.000,-
12. Dörfelstraße	€ 2.600,-
12. Hilschergasse	€ 608,78
14. Matznergasse	€ 600,-
15. Hubergasse	€ 18.000,-
15. Hubergasse	€ 5.400,-
15. Markgraf Rüdigerstraße	€ 1.416,-
15. Markgraf Rüdigerstraße	€ 2.000,-
15. Markgraf-Rüdigerstraße	€ 2.365,-
15. Märzstraße	€ 8.500,-
15. Sechshausenstraße	€ 3.500,-
15. Schweglerstraße	€ 4.000,-
16. Brunnengasse	€ 5.300,-
16. Friedmannngasse	€ 500,-
16. Liebhartsgasse	€ 3.012,17
16. Lienfeldergasse	€ 6.840,-
16. Lienfeldergasse	€ 2.200,-
16. Neulerchenfelderstraße	€ 2.200,-
17. Bergsteiggasse	€ 4.800,-
17. Hernalser Hauptstraße	€ 5.000,-
18. Anastasius-Grün-Gasse	€ 8.000,-
18. Hofstattgasse	€ 2.900,-
19. Billrothstraße	€ 11.000,-
20. Klosterneuburgerstraße	€ 8.250,-

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. Hillerstraße (BK 2014)	€ 238,70
2. Hillerstraße (BK 2014)	€ 57,54
2. Taborstraße (BK 2013 - 2015)	€ 1.251,10
5. Ramperstorffergasse	€ 214,-
6. Hirschengasse (BK 2012 + 2013)	€ 1.100,-
10. Inzersdorferstraße (BK 2013+2014)	€ 200,-
15. Costagasse	€ 96,-
15. Flachgasse (BK 2012 - 2014)	€ 1.106,-
15. Mariahilfer Straße	€ 161,-
16. Römergasse (BK 2015)	€ 60,-

Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, die Rückzahlung überhöhter Provisionen oder unzulässiger Ablösen, die Bezahlung von Investitionersatz 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. Glockengasse	€ 2.600,-
5. Franzensgasse	€ 380,-
5. Reinprechtsdorferstraße	€ 500,-
5. Siebenbrunnengasse	€ 732,07
7. Kaiserstraße	€ 500,-
9. Schubertgasse	€ 8.500,-
15. Reichsapfelgasse	€ 850,-
17. Dornerplatz	€ 1.540,-
20. Treustraße	€ 1.890,-

Sonstiges:	
3. Obere Viaduktgasse (Beeinträchtigung durch Erhaltungsarbeiten)	€ 650,-
10. Buchengasse (Investitionersatz)	€ 4.839,72

STEIERMARK

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

Alte Dorfstraße	€ 1.023,21
Grünegasse	€ 100,-
Lissagasse	€ 294,49
Triesterstraße	€ 3.962,79
Moserhofgasse	€ 1.600,-
Grünbergweg	€ 426,71
Draiggasse	€ 500,-
Rosenberggasse	€ 250,-

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:

Annenstraße	€ 1.891,26
Am Lindenhof	€ 1.242,82
Murfelderstraße	€ 100,-
Burgring	€ 259,73
Wienerstraße	€ 496,26
Am Stübingeracker	€ 200,58
Teichhof	€ 323,48
Leonhardstraße	€ 943,20
Leonhardstraße	€ 110,08

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

Hugo Wolfgasse	€ 752,11
Lissagasse	€ 2.000,-
Bergmannngasse	€ 161,88
Alte Dorfstraße	€ 163,53
Seidenhofstraße	€ 261,00
Königshoferstraße	€ 258,80
Afritschgasse	€ 168,-
Steyergasse	€ 1.000,-

OBERÖSTERREICH

Kauttion:	
Herr D. aus Linz	€ 691,50
Herr M. aus Steyr	€ 500,-
Herr K. aus Traun	€ 1.054,92
Herr L. aus Mehrnbach	€ 1.300,-
Frau G. u. Frau E. aus Linz	€ 750,-
Herr R. aus Linz	€ 1.100,-
Frau P. aus Wilhering	€ 3.310,-
Herr K. aus Linz	€ 500,-
Frau G. aus Gallneukirchen	€ 1.500,-
Frau K. aus Linz	€ 402,-
Herr E. aus Helfenberg	€ 1.000,-
Ehegatten F. aus Eberschwang	€ 2.000,-
Ehegatten K. aus Eberschwang	€ 1.800,-
Herr N. aus Traun	€ 600,-
Frau H. aus Gosau	€ 649,50
Herr A. aus Suben	€ 150,-
Frau D. aus Obertrum	€ 750,-
Frau F. aus Linz	€ 700,-

Rückerstattung Finanzierungsbeitrag:

Frau M. aus Linz	€ 189,42
Herr D. aus Linz	€ 694,20
Frau E. aus Regau	€ 500,-
Frau K. aus Wildon	€ 1.338,60

Unrechtmäßig verrechnete BK und/oder HK:

Herr K. aus Wels	€ 572,-
Frau L. aus Steyr	€ 2.956,45
Herr G. aus Linz	€ 906,39
Herr Y. aus Pregarten	€ 649,20
Frau G. u. Frau E. aus Linz	€ 1.005,27
Frau R. aus Haag	€ 138,70

Firma D. aus St. Florian	€ 2.481,01
Frau F. aus Attnang-Puchheim	€ 1.000,-
Herr M. aus Grieskirchen	€ 924,72
Frau St. aus Neuzeug	€ 874,55
Herr K. aus Geinberg	€ 275,61
Frau K. aus Pasching	€ 117,41
Herr. S. aus Mauthausen	€ 237,08

Rückzahlung von zu hohen Mieten:

Herr Mag. P. aus Linz	€ 1.500,-
Frau T. aus Schwanenstadt	€ 2.000,-
Frau C. aus Linz	€ 2.200,-
Frau M. aus Linz	€ 3.520,-
Frau Z. aus Linz	€ 4.400,-

Rückzahlung von zu viel bezahlter Miete:

Frau D. aus Linz	€ 1.960,40
------------------	------------

Rückerstattung Reservierungsgebühr:

Herr E. aus Ennsdorf	€ 500,-
----------------------	---------

Unrechtmäßig eingeforderte**Mietrückstände:**

Frau B. aus Bad Ischl	€ 1.025,16
Frau St. aus Linz	€ 1.321,04

Unrechtmäßige Indexverrechnung:

Firma I. aus Pasching	€ 16.442,81
Frau L. aus Steyr	€ 415,24
Frau St. aus Linz (monatlich)	€ 46,36

Mietminderung:

Frau H. aus Linz	€ 728,-
Herr T. aus Linz	€ 197,82
Frau P. aus Wilhering	€ 690,-
Frau D. aus Traun	€ 697,-
Frau K. aus Pasching	€ 339,49
Frau P. aus Linz	€ 350,-

Schadenersatz:

Frau P. aus Wilhering	€ 650,-
-----------------------	---------

Unrechtmäßige Schadenersatzforderung:

Herr Sch. aus Linz	€ 420,21
Frau F. aus Linz	€ 520,-

Abwendung einer Klage bzw.**Beendigung mit Vergleich:**

Frau S. aus Scharnstein: Einigung auf Zahlung von € 1.086,- statt € 1.896,-

Herr B. aus Enns: Vergleich auf Zahlung von € 500,- statt € 3.726,44

Herr Sch. aus Pram: Vergleich auf Zahlung von € 0,- statt € 3.242,49

Sonstige Erfolge:

Herr K. aus Linz: Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses durchgesetzt

Frau G. aus Ternberg: Stromkreisläufe der Wohnungen wurden getrennt

SALZBURG

Für unser Mitglied, Frau Christina O. aus Seekirchen konnten wir in einem Vergleich vor dem Bezirksgericht Neumarkt erreichen, dass ihr ein Kautionsbetrag in Höhe von Euro 900,- retourniert werden musste.

Unser Mitglied Herr Peter K. aus der Ferdinand-Porsche-Straße in 5020 Salzburg hatte eine Räumungsklage und eine Besitzstörungsklage erhalten. Im Räumungsverfahren konnten wir uns auf einen sehr langfristigen Räumungsvergleich einigen, das Besitzstörungsverfahren wurde durch „ewiges Ruhen“ beendet.

Für unser Mitglied, Herrn Helmut J. aus der Mertensstraße in der Stadt Salzburg haben wir ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle auf Feststellung der Angemessenheit des vereinbarten Hauptmietzinses eingebracht. Nach mehreren Verhandlungen konnten wir erreichen, dass Herr J. ein Betrag von Euro 7.750,- zurückbezahlt wurde.

Für unser Mitglied, Herrn L. aus Salzburg konnten wir in außergerichtlichen Verhandlungen die Rückzahlung eines Betrages von € 1.800,- aus strittigen Instandhaltungsfonds-Beiträgen erwirken.

Wir haben die Betriebskostenabrechnungen 2014 und 2015 für Frau B. aus Salzburg überprüft. Aufgrund unserer Interventionen hat unser Mitglied vom Vermieter Betriebskostenguthaben von € 594,- und € 826,- zurück erhalten.

Durch unser Einwirken hat der Vermieter von Herrn L. aus Salzburg von seinem 1-monatigen Kündigungsrecht abgesehen und dem Mieter ausreichend Zeit geboten, selbst eine geeignete neue Wohnung zu finden.

Herr D. hatte seine Kautionsrückzahlung trotz ordnungsgemäßer Rückstellung der Wohnung nicht zurück erhalten. Dies ist leider eine inzwischen sehr häufige Praxis bei Beendigung eines Mietverhältnisses – der Mieterschutzverband stellte einen entsprechenden Antrag gemäß 16b MRG vor der Schlichtungsstelle des Magistrats. Die Vermieterin und Antragsgegnerin beteiligte sich zunächst nicht am Verfahren und somit erging ein für den Antragsteller positiver Bescheid- die Vermieterin zog daraufhin das Verfahren zum Bezirksgericht ab. Dort bekam der Antragsteller abermals Recht und erging ein Beschluss, nach dem die Antragsgegnerin verpflichtet wurde, dem Antragsteller die gesamte Kautionsrückzahlung samt Zinsen zurückzuerstatten.

Immer häufiger werden auch Nachbarschaftsstreitigkeiten. Herr S. hatte seit geraumer Zeit unter sehr lauten Nachbarn in der Genossenschaftswohnung zu leiden. Mehrmalige Beschwerden hatten vorerst keinen nachhaltigen Erfolg, nach Intervention durch unsere Vertretung wurden die Störer ermahnt und auf die rechtlichen Konsequenzen hingewiesen. Letztlich teilte die Genossenschaft mit, der betreffende Mieter habe gekündigt und werde mit Monatsende aus der Wohnung ausziehen. Unser Mitglied kann also wieder in Ruhe schlafen.

TIROL

Mietzins	€ 71.342,-
Betriebs- & Heizkosten	€ 18.966,-
Kautions	€ 20.224,66
Schadenersatz	€ 3.350,-
Ablöse	€ 205.000,-
Investitionen	€ 2.190,-

Gesamt € 318.882,00

NIEDERÖSTERREICH**Bezirk Wr. Neustadt:**

Unser Mitglied erhielt € 3.000,- an zu viel bezahlter Ablöse vom Vermieter retour.

Baden:

Die Vermieterin musste unserem Mitglied sowohl die Kautionsrückzahlung € 1.245,- als auch den zu viel bezahlten Hauptmietzins € 476,- rückerstatten.

Bezirk Mödling:

Korrektur der BK-Abrechnung € 276,58.

Bezirk Melk:

Kautionsrückzahlung € 3.744,-.

Bezirk Tulln:

Die umfangreiche Prüfung der BK-Abrechnung einer Wohnhausanlage ergab, dass eine Doppelverrechnung des Wasserbezuges (2010 – 2015) in Höhe von € 14.787,- erfolgte, diese wurde in Form von Gutschriften auf den Mieterkonten refundiert.

St. Pölten Stadt und Land:

Mittels Vergleich endete das Verfahren auf der Schlichtungsstelle St. Pölten, wonach unserem Mitglied nun € 12.500,- an zu viel bezahlter Ablöse rückerstattet werden müssen.

Kautionsrückzahlung € 3.226,-.

In der ÖKO Siedlung wurden aufgrund unseres Einschreitens wirksame Maßnahmen betreffend Taubenabwehr gesetzt.

Himberg:

Für unsere Mitglieder einer Wohnhausanlage konnten wir eine Mietzinsminderung wegen Sanierungsarbeiten über mehrere Monate erreichen.

Korneuburg:

Kautionsrückzahlung € 2.500,- erwirkt.

KÄRNTEN**Kaution:**

Klagenfurt	€ 1.200,-
St. Veit	€ 900,-
Kühnsdorf	€ 700,-
Villach	€ 2.400,-

Unrechtmäßig verrechnete BK und HK:

Wolfsberg	€ 174,-
Klagenfurt: 211,30	
Villach	€ 314,-
Spittal	€ 118,-

Mietzinsminderung:

Althofen	€ 940,-
Klagenfurt	€ 370,-

Sonstiges:

Klagenfurt: Frau B. sollte € 2.451,- an Schadenersatz leisten. Die Wohnung wurde vor 30 Jahren das letzte Mal saniert, der Vermieter zog seine Forderungen zurück.

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 zum Thema Gesetzesnovelle

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Zwar hat man sich Ende letzten Jahres auf eine WGG-Novelle geeinigt, die schon seit Jahren angekündigte MRG-Novelle lässt aber auf sich warten. In diesem Magazin finden Sie einige unserer Forderungen an den Gesetzgeber, die zu einer wesentlichen Verbesserung führen und für mehr Rechtsicherheit sorgen würden und mit denen man etliche Gerichtsverfahren vermeiden könnte. An Ideen mangelt es nicht, leider aber an der Umsetzung.

Daher ist es nun z.B. der Fall, dass erstmals die Instandhaltung im Bereich des WGG (dem Recht für die „Genossenschaftsmieter“) und dem MRG sich gravierend unterscheiden. Die derzeitige Zersplitterung des Mietrechtes, wo in einem Gebäude verschiedene Rechtssysteme gelten können, ist für die Wohnungssuchenden kaum durchschaubar und führt immer wieder zu Falsch einschätzungen über die rechtliche Situation.

Obwohl auch die anhängigen Verfahren beim Verfassungsgerichtshof ernste Auswirkungen auf die Zukunft des MRG haben könnten und schon aus diesem Grund eine rasche Novelle notwendig wäre, wird es wohl auch heuer nichts mehr mit der Novelle.

Steigende Kosten

Gerade in Hinblick auf die steigenden Wohnungskosten und den bereits hohen Anteil der Mietkosten am Gesamteinkommen hätte die so lange angekündigte Novelle für das „leistbare Wohnen“ entgegen wirken sollen.

Wenigstens ist die mit der WGG-Novelle seinerzeit ins Leben gerufene Wohnbauinvestitionsbank im September 2016 nun endgültig gegründet worden. Weitere Schritte zur Entlastung der Mieter/innen sind aber unbedingt notwendig.

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 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

Palfgygasse 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

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 Vereinbar-

ung.

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
ZV 239963599

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