



der mieter**schutz**

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



Foto: LWB.de

Grün statt Grau: *Bringen Sie Natur in Ihren Innenhof*



Foto: ferranfalco.cat

Gut prüfen:
Betriebskosten im Mietvertrag



Foto: cityshot.at

Neu geregelt:
Novelle bringt etwas Klarheit



Foto: mypicture.com

Geordnet umziehen:
Tipps für die Übergabe

Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser!

Alle kennen die Sache mit dem halbvollen Glas: Ein Optimist meint, es sei noch halbvoll, ein Pessimist hält es für schon halbleer. Was ist nun richtig?

Genau dieser Gedanke ist mir durch den Kopf gegangen, als die jüngste Novelle zum Mietrechtsgesetz durchs Parlament gegangen ist.

Da wurde doch tatsächlich beschlossen, dass mit Jahresbeginn 2015 der/die Vermieter/in mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte in den Mietgegenständen des Hauses erhalten muss. Jahrelange Streitigkeiten darüber, ob den/die Vermieter/in oder den/die Mieter/in diese Erhaltungspflicht trifft, sind damit im Sinne der Mieter gelöst worden. Ganz sicher ein Schritt in die richtige Richtung.

Noch dazu gilt diese neue Regelung nicht nur im Vollanwendungsbereich des MRG – also in „ganz“ alten Häusern oder in öffentlich geförderten –, sondern bei Wohnungen auch im Teilanwendungsbereich des MRG.

Chance verpasst

Warum soll das Glas dann in diesem Fall nicht halbvoll, sondern gleichzeitig auch halbleer sein?

Ganz einfach: Wieder wurde eine große Chance ausgelassen. Eine Chance dafür, eine wirkliche Novelle zum MRG zu beschließen. Eine solche, die wirklich den Namen „Novelle“ verdienen würde.

Eine Novelle mit einem wirklich ausgedehnten Anwendungsbereich, der vor allem im Westen Österreichs dazu führen würde, dass das MRG nicht beinahe „totes“ Recht bliebe. Eine Novelle zur effektiven Reduzierung der Mietzinse und zur Reduzierung der derzeit absolut vorherrschenden befristeten Mietverhältnisse. Eine Novelle im Sinne der Mieter halt. Und nicht nur ein Novellchen in Sachen Boiler und Thermen.

Ihr Mieterschutzverband

Foto: gesobau.com

Betriebskosten:

Vorsicht vor schwammigen Vereinbarungen im Mietvertrag

Von Mirko Handler (Mieterschutzverband Tirol)

Das aktuelle österreichische Mietrecht kennt drei Gruppen von Mietverträgen: erstens Mietverträge, für die das Mietrechtsgesetz vollständig gilt, zweitens Mietverträge, die dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen und drittens Mietverträge, für die das Mietrechtsgesetz überhaupt nicht gilt. Diese Unterscheidung führt in der Praxis immer wieder zu Problemen. So auch und vor allem bei der Frage der von der Mieterseite zu tragenden Betriebskosten.

Die Vorschriften über die Betriebskosten sind in den §§ 17 sowie 21 bis 23 Mietrechtsgesetz geregelt und gelten nur für Mietverträge, die dem Mietrechtsgesetz zur Gänze unterliegen. Die §§ 21 bis 23 Mietrechtsgesetz sind zwingende gesetzliche Bestimmungen, von denen zum Nachteil der Mieterseite nicht abge-

wichen werden darf. Die Aufteilung der Betriebskosten legt § 17 Mietrechtsgesetz fest.

Schwierige Beurteilung

Während Mietverhältnisse, für die das Mietrechtsgesetz vollständig gilt, hinsichtlich der verrechenbaren „Betriebskosten“ nach den oben genannten Vorschriften zu beurteilen sind, besteht bei Mietverträgen, für die das Mietrechtsgesetz nur teilweise oder gar nicht zur Anwendung gelangt, keine klare gesetzliche Bestimmung, aus der zweifelsfrei entnommen werden kann, was als von der Mieterseite zu tragende „Betriebskosten“ anzusehen ist. Hier ergeben sich immer wieder Schwierigkeiten bei der Beurteilung, welche Betriebskosten von der Mieterseite zu tragen sind, weil derartige Mietverträge entweder gar



keine oder eine unklare Aufzählung darüber enthalten, welche „Betriebskosten“ überwälzbar sind. Oft sind auch keine Abrechnungsmodalitäten beinhaltet (z.B. die Abrechnungsperiode, die Aufteilung der Betriebskosten, die Erhöhung der vereinbarten monatlichen Akontozahlung oder die Auszahlung des Guthabens bzw. wann die zu leistende Nachzahlung zu bezahlen ist).

Um zu verhindern, dass die Frage, welche „Betriebskosten“ verrechnet werden dürfen, zu einem schwer zu lösenden Problem wird, ist es ratsam, beim Mietvertragsabschluss eine klare und nachvollziehbare Betriebskostenvereinbarung zu treffen, die keine Zweifel offen lässt, was als Betriebskosten anzusehen ist. Ebenso sollten die entsprechenden Abrechnungsmodalitäten klar festgelegt werden, um in weiterer Folge einen möglichen Konflikt bei der

Vorlage der Abrechnung zu verhindern. Zum immer wieder auftauchenden Thema „Rücklage“ und deren Überwälzung auf die Mieterseite sei hier nur ganz allgemein festgehalten, dass „Rücklagen“ nach dem Wohnungseigentumsgesetz Aufwendungen sind, die der Wohnungseigentümer zu tragen hat.

Überprüfung ratsam

Sie als Mieter/in haben einerseits das mit der Vorlage der Betriebskostenabrechnung zusammenhängende Recht auf Belegeinsicht. Außerdem können Sie als Mieter/in Kopien der Belege gegen Übernahme angemessener Kopierkosten verlangen.

Als Mieter/in einer Genossenschaftswohnung müssen Sie innerhalb von sechs Monaten ab Vorlage der Betriebskosten-

Einladung zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Salzburg, welche am Dienstag, 19. Mai 2015 um 13 Uhr im Büro des Mieterschutzverbandes Salzburg, Hofhaymer Allee 9 - 11, 5020 Salzburg stattfindet.

Tagesordnung:

- Rechenschaftsbericht
- Diskussion
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Allfälliges

Einladung zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Niederösterreich, welche am Freitag, 22. Mai 2015 um 10 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes am Eyerspergring 7, in 2700 Wr. Neustadt stattfindet.

Tagesordnung:

1. Begrüßung der Teilnehmer
2. Bericht über die abgelaufene Vereinsperiode
3. Entlastung des Vorstandes
4. Neuwahl der Vereinsorgane
5. Konstituierung des neuen Vorstandes
6. Allfälliges

abrechnung begründete Einwendungen erheben, da diese Abrechnung sonst als anerkannt gilt.

Da das Thema „Betriebskosten“ einen weiten Umfang mit vielen verschiedenen Aspekten aufweist, kann an dieser Stelle mit diesen Ausführungen nur eine allgemeine Information gegeben werden. Ich rate Ihnen, die Betriebskostenabrechnung im Rahmen einer Beratung beim Mieterschutzverband überprüfen zu lassen und auch gleich Ihren Mietvertrag einem Check zu unterziehen.

Was Sie über die Hauptmietzinsabrechnung wissen sollten

Von Renate Schmolz (Mieterschutzverband Wien)

Viel wird über Betriebskosten und deren Abrechnung geschrieben. Hingegen fristet die Hauptmietzinsabrechnung medial ein bescheidenes Dasein.

Wir wollen Ihnen einen Überblick über die Bestimmungen der Hauptmietzinsabrechnung im MRG (Mietrechtsgesetz) geben. Diese gelten für Mietverhältnisse im Altbau sowie bei geförderten Wohnungen (z.B. „Gemeindewohnungen“). Das WGG (gilt für Genossenschaftswohnungen) enthält ähnliche Bestimmungen.

Die Hauptmietzinsabrechnung ist laut MRG genauso wie die Betriebskostenabrechnung bis 30. Juni des Folgejahres im Haus aufzulegen.

Anders als die Betriebskostenabrechnung, aus deren Saldo eine Gutschrift oder eine Nachzahlung für Sie als Mieter/in resultiert, entfaltet die Abrechnung über die Hauptmietzinsreserve keine direkte Wirkung zum Zeitpunkt der Erstellung.

Wenn Sie aber wissen wollen, wie viel Geld in der Hauptmietzinsreserve für Erhaltungsarbeiten vorhanden ist, können Sie Einsicht in die Hauptmietzinsabrechnung nehmen.

In der Hauptmietzinsabrechnung wird aufgelistet, welche Ausgaben im vergangenen Jahr getätigt wurden und welche Einnahmen (Mietzinse) erzielt wurden. Es dürfen nicht alle Ausgaben in die Abrechnung aufgenommen werden. Im Wesentlichen handelt es sich um Kosten, die zur Erhaltung des Hauses notwendig sind (z.B. Dachreparaturen, Spenglerarbeiten, neuer Verputz, Ausmalen des Stiegenhauses und Ähnliches). Die diesbezüglichen Bestimmungen finden sich im § 20 des MRG und sind zwingend.

Solcherart ergibt sich ein Saldo, der positiv (Reserve) oder negativ sein kann. Die Ergebnisse der einzelnen Jahre werden summiert und die Hausinhabung hat für



Foto: berflin.com

die Durchführung notwendiger Arbeiten die Reserven der letzten 10 Jahre heranzuziehen.

Blick in die Abrechnungen

Sind Sie der Meinung, im Haus, in dem Sie wohnen, wären einige Erhaltungsarbeiten fällig, aber fürchten, dass in der Hauptmietzinsreserve nicht genug Geld vorhanden ist und eine Mietzinserhöhung drohen könnte, ist ein Blick in die Abrechnungen der letzten 10 Jahre sinnvoll. Falls nämlich notwendige Erhaltungsarbeiten durchzuführen sind und diese weder aus den Reserven der letzten 10 Jahre noch aus den in den folgenden 10 Jahren zu erwartenden Einnahmen finanziert werden können, kann Ihr/e Vermieter/in einen Mietzinserhöhungsantrag einbringen. Insofern wäre es dann vielleicht sinnvoll, zwar die Reparatur der Außenfenster zu beantragen, das Ausmalen des Stiegenhauses aber vielleicht nicht zu thematisieren.

Um Gewissheit über die finanzielle Lage des Hauses zu erhalten, können Sie, sofern das Mietverhältnis dem MRG unterliegt, von der Hausverwaltung eine Kopie der Hauptmietzinsabrechnung verlangen. Sollte die Hauptmietzinsabrechnung Kosten enthalten, die nicht zulässig sind, kann zwar nicht die Abrechnung selbst bekämpft werden. Wendet jedoch die Vermieterseite ein, dass nicht genug Geld für Erhaltungsarbeiten vorhanden ist, so müssen unzulässige Ausgaben aus der Abrechnung natürlich entfernt werden.

ACHTUNG 30. JUNI!

Das ist die Frist für Hausverwaltungen zur Legung der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres. Falls die Abrechnung im Haus aufliegt oder aushängt, können Sie davon eine Kopie machen (oder von der Hausverwaltung bis spätestens 31. Dezember gegen Kostensatz anfordern) und uns schicken.

Wir überprüfen die Abrechnung gerne für unsere Mitglieder.

Novelle klärt zumindest einige Fragen

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Gegen Ende des letzten Jahres wurde eine Novelle im Bereich Miet- und Wohnungseigentumsrecht beschlossen, die mit 1.1.2015 in Kraft trat. Die Änderungen im Bereich des Mietrechtes gelten auch für jene Mietverträge, die bereits vor dem 1.1.2015 abgeschlossen wurden. Mit dieser Novelle ist nun auch die jahrelang offene Frage der Instandhaltung von Thermen und Boiler gelöst worden.

Sowohl im Bereich der Vollanwendung des MRG als auch im Bereich der Teilanwendung und des WGG („Genossenschaftswohnungen“) ist der/die Vermieter/in nun verpflichtet, mitgemietete Heizthermen, Warmwasserboiler und Wärmebereitungsgeräte zu reparieren und zu erneuern. Die Wartung dieser Geräte liegt bei den Mieter/innen. Bei der Teilanwendung gilt diese neue gesetzliche Regelung allerdings nur für Wohnungen und nicht für Geschäftsräumlichkeiten.

Damit endet die für viele Mieter/innen unangenehme Situation, dass bei einem Schaden an solchen Geräten niemand instandhaltungspflichtig war und der/die Mieter/in letztendlich doch selbst handeln musste, um wieder über eine funktionierende Heizung und Warmwasser zu verfügen. Die Rechnung konnte anschließend dann nicht eingeklagt werden.

Neues Problem

Ein Problem hat der Gesetzgeber allerdings damit produziert, dass er im Gesetz auch den Begriff Wärmebereitungsgerät verwendet, der aber nirgendwo definiert ist und erst durch dieses Gesetz geschaffen wurde. Es geht hier um Geräte, die Luft oder Wasser erwärmen. Nicht gemeint sind damit z.B. mitvermietete Geschirrspüler, Kühlschränke oder ein Herd. Hingegen fallen Kachelöfen, Durchlauferhitzer und Klimageräte (die auch heizen) wohl darunter.



Foto: cityshot.at

Für Mietverhältnisse, die nicht dem MRG unterliegen, gibt es gleich wie für Geschäftsräumlichkeiten in der Teilanwendung hingegen keine positive Lösung durch diese Novelle. Damit haben insbesondere Mieter/innen von Ein- und Zweiobjekthäuser (also z.B. eines Einfamilienhauses) das Problem, dass es keine Gesetzesbestimmungen gibt, die sie vor abweichenden Vereinbarungen im Mietvertrag schützen. Stattdessen müssen diese Mieter/innen im Mietvertrag genau darauf achten, welche Instandhaltungspflichten sie übernehmen.

Zeitgleich wurde auch das Problem der fehlenden Verbücherung von Zubehörwohnungseigentum beseitigt. Aufgrund der Judikatur des OGH war es zu einem ernstesten Problem geworden, dass in der Vergangenheit Zubehör zum Wohnungseigentum nicht im Grundbuch entsprechend eingetragen wurde. Der Gesetzgeber hat sich entschieden, dieses Problem durch eine Gesetzesänderung zu beseitigen.

Eine Eintragung an einem Wohnungseigentumsobjekt erstreckt sich nun auch auf dessen Zubehörobjekte (also z.B. Kellerabteile, Hausgärten und bei älteren Objekten auch Abstellplätze), wenn sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsobjekt oder der gerichtlichen Entscheidung im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung bzw. Nutzwertfestsetzung ergibt.

Keine Lösung gibt es aber für solche Eigentumswohnungen, bei denen eine explizite Konkretisierung (z.B. eines Hausgartens) unterblieben ist, sich also nicht aus den entsprechenden Urkunden bzw. Gerichtsentscheidungen ergibt. Diese Novelle gilt auch für Eintragungen vor dem 1.1.2015, weil der Sinn der Novelle eben gerade eine gesetzliche Sanierung der fehlerhaften Eintragungen in der Vergangenheit war. Es gibt aber durchaus auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Lösung, da sie eben nicht alle fehlerhaften Eintragungen erfasst und bewusst auch rückwirkend wirkt.

Kein Frieden in de

Mitten in der Salzburger Innenstadt, einen Steinwurf vom Dom entfernt, befindet sich eine Wohnung, die seit mehr als 5 Jahren die Gerichte in Salzburg und den Obersten Gerichtshof (OGH) beschäftigt.

Die Vorgeschichte ist rasch erzählt: Ein Ehepaar aus dem Ruhrpott (nennen wir die Ehegatten Dr. Franz P. und Erna P.) hatte beschlossen, sich nach vielen Jahrzehnten aktiver Berufstätigkeit in der Stadt Salzburg niederzulassen. Die Berge, die Liebe zum Schifahren, die Freundlichkeit der Österreicher und und und - viele Argumente zogen die Fam. P. in die Mozartstadt. Man schrieb das Jahr 2009 und bald hatten sich Vermieter und Mieter über die Anmietung einer Wohnung samt Kellerabteil und Pkw-Stellplatz geeinigt.

Im Mietvertrag heißt es zur Befristung:
„1. Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.2009 und wird auf die bestimmte Dauer von drei Jahren abgeschlossen; es endet sohin am 31.10.2012, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.
2. Die Vermieterin wird den Mietern bis zum 31.(sic!)4.2012 mittels eingeschriebenen Briefes mitteilen, ob der Mietgegenstand nach dem 31.10.2012 neuerlich zur Vermietung gelangen soll. Sollte dies der Fall sein, hat/haben der/die Mieter das Recht, den Abschluss eines neuen Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen wie der vorliegende Mietvertrag zu verlangen, wobei die Laufzeit dieses neu abzuschließenden Mietvertrages ausschließlich die Vermieterin bestimmt.“

Im Oktober 2009 hatten die Mieter vom angeblichen Erfordernis einer kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Mietvertrages erfahren. Die Übersiedlung samt Möbelanlieferung war für Ende Okto-



Foto: Michael Kummer

ber organisiert. Beim tatsächlichen Wohnungsübergabetermin Anfang November 2009 wurde ein Übergabeprotokoll fertiggestellt und den Mietern wurden sämtliche Schlüssel zum Bestandsobjekt übergeben. Am selben Tag wurden seitens der Vermieterin die Meldezettel unterfertigt. Zu diesem Zweck wurde ein eigener Stempel der Vermieterin besorgt und auf dem Meldezettel angebracht. Selbstverständlich gingen die Mieter davon aus, dass in den Wochen vor der Vertragsunterfertigung eine „kirchenrechtliche Genehmigung“ des Mietvertrages erfolgt sei.

Auseinandersetzung

Schon unmittelbar nach Beginn des Mietverhältnisses kam es zu verschiedenen Auseinandersetzungen, die dann dazu führten, dass im Jänner 2010 die Vermieterin eine Räumungsklage einbrachte. Die wesentliche Begründung dafür lag darin, dass nach der Rechtsansicht der Vermiete-

rin der Mietvertrag „nicht wirksam zustande gekommen“ sei. Die Mieter seien über die Notwendigkeit einer schriftlichen kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung zur Rechtswirksamkeit des Mietvertrages informiert worden, eine solche Genehmigung sei aber nicht erfolgt. Der Vertrag sei daher unwirksam und die Mieter müssten das Mietobjekt räumen. Zur Überraschung der Mieter gaben sowohl das Bezirksgericht als auch das Berufungsgericht dem Klagebegehren statt, der Mietvertrag sei nicht rechtswirksam zustande gekommen bzw. nichtig, weil eine kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung des Mietvertrages nicht erfolgt sei.

Gegen diese Entscheidung brachten die Mieter eine Revision beim OGH ein. Zur großen Freude der Mieter entschied der OGH dann – mittlerweile war es Jänner 2013 geworden –, dass dieser Revision Folge gegeben werde und die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben würden.

r Nähe des Domes

Von Walter Windischbauer (Mieterschutzverband Salzburg)



Allerdings wurde die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen. In seiner ausführlichen Begründung wies der OGH darauf hin, dass ein Rechtsgeschäft nach den Grundsätzen der Anscheinsvollmacht rechtswirksam zustande kommen würde, wenn dem zuständigen Organ ein auf die Vertretungsvollmacht des Handelnden deutender äußerer Tatbestand zurechenbar sei.

Neuerliche Entscheidung

Aufgrund dieser Entscheidung des OGH wurde das Verfahren dann vor dem Bezirksgericht Salzburg (nach einem Richterwechsel) fortgesetzt. Im Juli 2014 kam es dann zu einer neuerlichen Entscheidung des Bezirksgerichts. Das Gericht entschied, dass die beklagten Parteien schuldig seien, die gegenständliche Wohnung binnen 14 Tagen zu räumen, geräumt zu übergeben und die Prozesskosten zu bezahlen. In der

rechtlichen Beurteilung befasste sich das Erstgericht zunächst ausführlich mit der Frage, ob der Mietvertrag wirksam zustande gekommen sei. Das Gericht verwies darauf, dass nach dem festgestellten Sachverhalt die beklagten Parteien auf den Anschein vertrauen durften, dass die kirchenrechtliche Genehmigung zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung bereits erfolgt sei. Daher sei der Mietvertrag nach den Grundsätzen der Anscheinsvollmacht rechtswirksam zustande gekommen.

Allerdings - und das ist nun der Gegenstand weiterer gerichtlicher Auseinandersetzungen - sei der Mietvertrag rechtswirksam auf die Dauer von drei Jahren befristet worden. Die Mieter hätten sich von Vornherein darauf einstellen können, dass der Mietvertrag mit 31.10.2012 enden würde. Die in Punkt 2. des Mietvertrages eingeräumte Option auf eine Verlängerung würde nach der oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht schaden.

Nachdem den Ehegatten P. die neuerliche Entscheidung des Bezirksgerichts Salzburg zugestellt worden war, beauftragten sie einen anerkannten Mietrechtsexperten an der Universität Innsbruck mit einer rechtsgutachterlichen Stellungnahme zur Frage der Wirksamkeit der getroffenen Befristungsvereinbarung im Mietvertrag. Dieser kam - zusammengefasst - zu dem Ergebnis, dass die vom Bezirksgericht Salzburg vertretene Rechtsansicht, wonach im hier vorliegenden Mietvertrag ein unbedingter Endtermin vereinbart worden sei, unzutreffend und im Widerspruch zur höchstgerichtlichen Judikatur stehe.

Gutachten

Der Gutachter verwies darauf, dass das vom Gesetzgeber normierte Erfordernis der Vereinbarung eines unbedingten Endtermins der Warnung des Mieters diene. Ein solcher unbedingter Endtermin müsste dem Mieter in der gebotenen Transparenz zeigen, dass das Mietverhältnis zum genannten Endtermin jedenfalls enden werde. Darauf müsse sich der Mieter „ohne Wenn und Aber“ einstellen können. Da im gegenständlichen Fall allerdings im Rahmen der mietvertraglichen Befristungsvereinbarung dem Mieter für den Fall eines spannungsfreien Ablaufes des Mietverhältnisses eine Verlängerung der Vertragsdauer zugesagt worden sei, hätten sich die Ehegatten P. nicht von Vornherein auf einen Endtermin einstellen können.

Gestützt auf dieses Rechtsgutachten beauftragten die Ehegatten P. nun neuerlich einen Rechtsanwalt im September 2014, gegen das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg zu berufen. Eine Entscheidung über diese Berufung ist noch nicht erfolgt.

Wir werden über den Ausgang des Verfahrens jedenfalls berichten, da die Wirksamkeit von Befristungen häufig Thema mietrechtlicher Auseinandersetzungen ist und wohl auch bleiben wird.



Foto: Stadt Dresden

Der Natur eine Chance geben

Von Wolfgang Kirnbauer (Mieterschutzverband Wien)

Was für Bewohner/innen von Einfamilienhäusern eine Selbstverständlichkeit ist, nämlich die Begrünung ihrer Wohnumgebung, stellt für „Insassen“ von Zinshäusern schon eine größere Herausforderung dar. Die Trends des Urban Gardening und Urban Farming sind Symptom für das Bedürfnis nach mehr Natur. Doch so neu sind diese Bewegungen nicht. Innenhofbegrünung ist ein bereits seit Jahren bekanntes Schlagwort.

Bedenkt man, dass die meisten Wohnhäuser über Höfe verfügen, die aus nackten Wänden, Betonböden und Mistkübeln bestehen, kann man erahnen, welches Potenzial hier noch immer vorhanden ist.

Grüne Fassade

Das auffälligste Mittel ist die klassische Fassadenbegrünung. Diese hat nicht nur den Vorteil, dass sie das Haus verschönert, sondern birgt auch bauphysikalische Vorteile. Vegetationssysteme sind in der Lage, technische Funktionen wie Wärmedämmung und Schallschutz zu erfüllen.

In Zeiten, in denen geradezu wahnhaft aus angeblichen Energiespargründen Fassaden mit später einmal zu entsorgenden (!) Polysterolplatten zugespappt werden, sollte man sich überlegen, ob ein Ener-

giespareffekt nicht auch mit einer billigen Begrünung der Fassade bewirkt werden kann. Solche Fassaden verringern deutlich die Wärmeabgabe nach außen. Verstärkt wird diese Wirkung noch dadurch, dass die Luftbewegung an der Fassade gebremst wird. Im Sommer verringern sie das Aufheizen durch Sonnenbestrahlung, indem sie einen Teil der Strahlung absorbieren und einen weiteren Teil reflektieren.

Dafür eignen sich z.B. wilder Wein (an Ost-, Süd- und Westfassaden) und natürlich Efeu, der selbstrankend ist und schattige Fassaden bevorzugt.

Allfällige Befürchtungen, dass die Bepflanzung das Haus schädigt, sind unberechtigt. Im Gegenteil: Die Lebensdauer des Verputzes kann erhöht werden, da die Temperatur- und Strahlungsbelastung reduziert und Schlagregen abgehalten wird.

Einfache Mittel

Eine Grünoase im Haus kann noch einfacher durch die Nutzung der Hofbodenfläche geschaffen werden. Man muss nicht gleich den Asphalt aufreißen und einen Rasen säen. Schon einige aufgestellte Blumentröge können auf einfache Weise

Wunder wirken und den Charakter eines Hauses völlig zum Positiven verändern.

Leider ist die Frage der Begrünung des Innenhofs von der Hausinhabung abhängig. Mieter/Innen wissen uns manchmal zu berichten, dass Hausinhabungen selbst bei simplen Pflanzentrögen im Hof die Entfernung derselben verlangen. Dagegen ist rechtlich leider kaum ein Kraut gewachsen.

Grün statt Grau

Will man es trotzdem in unmittelbarer Umgebung schöner haben, könnte auch der Platz vor dem Haus genutzt werden. Dieser ist ein öffentlicher Raum, an dem Hauseigentümer/Innen kaum Rechte haben.

Die Zustimmung ist in diesem Fall von der Gemeinde einzuholen. In Zeiten, wo viele Politiker/Innen sich mit Umweltaktionen rühmen, sollte es mit einiger Hartnäckigkeit möglich sein, einen Parkplatz für eine Grünfläche vor dem Haus zu tauschen.

Egal ob im Innenhof oder vor dem Haus: In vielen Gemeinden wird das „Garteln“ auch finanziell gefördert. Auch das sollte uns motivieren, unser Wohnumfeld zu verbessern!

Tipps für die Übernahme und Übergabe einer Wohnung

Von Jasmin Klösch-Bergthaler (Mieterschutzverband Kärnten)

Sie haben es endlich geschafft: Sie haben Ihre neue Traumwohnung gefunden und den Mietvertrag auch schon unterzeichnet. Endlich ist der große Tag da und Sie übernehmen die neue Wohnung. Aber Achtung! Die Freude über die neue Wohnung soll nicht über eventuelle Mängel hinwegtäuschen.

Nehmen Sie sich genügend Zeit, die neue Wohnung genau zu besichtigen. Wenn möglich, sollten Sie die Wohnung in Begleitung einer dritten Person übernehmen.

Gehen Sie mit dem/der Vermieter/in Raum für Raum durch, um etwaige Mängel festzustellen. In der Euphorie übersieht man nur allzu oft Mängel, die sich beim Auszug als Bumerang erweisen könnten. Übernehmen Sie die Wohnung nie abends, sondern nur bei Tageslicht. Viele Mängel sind im Abendlicht oft nicht deutlich sichtbar.

Typische Schäden sind im Bereich der Böden, Fenster, Türen und Armaturen zu finden. Kontrollieren Sie auch alle angemieteten Elektrogeräte. Achten Sie darauf, dass alle Bedienungsanleitungen vorhanden sind. Testen Sie auch alle Lichtschalter, Fenster und Türen auf ihre Funktionsfähigkeit.

Auch dem Stromkasten sollten Sie Beachtung widmen. Hat Ihre Wohnung einen eigenen Stromkreis? Schenken Sie auch den Wänden, besonders denen im Bad Ihre Aufmerksamkeit. Sind in den Ecken Schimmelflecken sichtbar oder riecht es gar etwas unangenehm?

Überprüfen Sie sämtliche Schlüssel, die Sie erhalten. Sperren diese ordentlich? Besichtigen Sie auch das dazugehörige Kellerabteil Ihrer zukünftigen Wohnung. Immer wieder kommt es vor, dass der Keller dem/n Vormieter/innen als Gerümpellager gedient hat. Bestehen Sie auf einem leer geräumten Kellerabteil.

Protokoll

Finden Sie Mängel, so sollten Sie diese unbedingt im Übernahmeprotokoll festhalten. Denn nur dann haben Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses einen entsprechenden Nachweis, dass nicht Sie die Mängel verursacht haben.

Handelt es sich um schwerwiegende Mängel (z.B. desolates Fenster, Schäden am Parkettboden), so sollten Sie mit dem/der Vermieter/in die weitere Vorgangsweise abklären und den Zeitpunkt für die Mängelbehebung unbedingt im Protokoll festhalten. Bedenken Sie, dass mündliche Versprechen in der Praxis nichts wert sind!

Überprüfen Sie auch die Zählerstände von Wasser, Strom, Gas oder Öl. Denn nur so können Sie bei der nächsten Jahresabrechnung überprüfen, ob Ihnen auch tatsächlich nur Ihr Anteil verrechnet worden ist.

Fertigen Sie Fotos an. Diese könnten als wichtiges Beweismittel bei einem eventuellen Schadensersatzverfahren nach Beendigung des Mietverhältnisses dienen. Das beschriebene Prozedere gilt auch, wenn Sie das Mietverhältnis beenden.

Hier eine Checkliste für die Übergabe:

- Teilen Sie zeitgerecht und schriftlich den genauen Übergabetermin mit.
- Hinterlegen Sie niemals die Wohnungsschlüssel beim Nachbarn oder im Postkasten.
- Achten Sie darauf, dass der Übergabetermin spätestens am Letzten des Monats stattfindet.
- In der Regel haben Sie die Wohnung geräumt und gereinigt zu übergeben.
- Besichtigen Sie gemeinsam alle Räume und lesen Sie alle Zählerstände ab.
- Dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung mit Fotos.
- Äußert sich der/die Vermieter/in zufriedenstellend über den Zustand der Wohnung, dokumentieren Sie das schriftlich. Nur allzu oft kommt es vor, dass der/die Vermieter/in danach Schäden einfordert, von denen Sie nichts wissen.
- Daher ist es wichtig, bei der Übernahme und Übergabe ein Protokoll zu verfassen und von beiden Parteien unterzeichnen zu lassen. Sie ersparen sich so viel Ärger und beugen eventuellen Rechtsstreitigkeiten vor!

Sie fragen, wir antworten: Drei Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Von **Anneliese Schedlberger**
(Mieterschutzverband Oberösterreich)

Ich ziehe aus meiner Wohnung aus. Bis wann muss ich die Schlüssel übergeben?

Die Schlüssel müssen spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist übergeben werden. Wenn diese am 1. Tag des Folgemonats übergeben werden, hat Ihr/e Vermieter/in Anspruch auf eine volle Miete. Es reicht nicht, die Schlüssel in der Wohnung zurückzulassen, unter der Fußmatte oder im Briefkasten zu deponieren. Die Schlüssel müssen dem/r Vermieter/in direkt in der Wohnung übergeben werden, da dieser wieder Besitz am Mietobjekt erlangen muss.

Ist ein mündlicher Mietvertrag von Nachteil?

Nicht unbedingt. Im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes bewirkt eine mündliche Vereinbarung, dass der Mietvertrag automatisch unbefristet ist, da gemäß § 29 MRG eine Befristung schriftlich erfolgen muss. Aufgrund der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG ist der Mietvertrag für den/die Vermieter/in nur aus schwerwiegenden in § 30 MRG festgeschriebenen Gründen kündbar. Aber aufgepasst: Bei Vollausnahmen vom MRG, wie z.B. bei Ein- und Zweiobjekthäusern, bewirkt ein mündlicher Mietvertrag über eine Mietwohnung zwar auch, dass das Mietverhältnis unbefristet ist. Dieses kann aber vom Vermieter/von der Vermieterin jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ohne Grund gekündigt werden.

Bis wann muss ich die Abrechnung für unsere Wohnungseigentumsanlage erhalten?

Die Abrechnung über die Aufwendungen für die Liegenschaft muss gemäß § 34 WEG innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem/r Wohnungseigentümer/in übermittelt werden. Die Abrechnungsperiode ist grundsätzlich das Kalenderjahr.

Erfolgsnotizen

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 Jahr für unsere Mitglieder erreichen:

2. Wolfgang Schmäzlgl. 22	2376,-
2. Große Mohrengasse 24	3.200,-
3. Kölblgasse 29	2.500,-
3. Steingasse 18	20.000,-
5. Schönbrunnerstraße 85	1.215,-
5. Siebenbrunnengasse 12	3.462,-
6. Esterhazygasse 21	450,-
6. Loquaiplatz 11	5.760,-
7. Bandgasse 17	5.544,-
7. Neubaugasse 37	6.000,-
9. Alserbachstraße 10a	1.400,-
10. Eckertgasse 16	1.200,-
10. Gellertgasse	4.700,-
10. Hartmuthgasse 72	1.612,-
10. Inzersdorfer Str. 113A	4.500,-
10. Leibnitzgasse 13	6.000,-
11. Kujanikgasse 1	2.420,-
14. Hernstorferstraße 15	3.600,-
15. Beckmannngasse 60	2.051,-
15. Beingasse	155.000,-
15. Johnstraße 35	11.068,-
15. Johnstraße 35	4.086,-
15. Johnstraße 35	3.715,-
15. Karl Walther G. 6	1.000,-
16. Haymerlegasse 11	4.000,-
16. Haymerlegasse 18	4.500,-
16. Neulerchenfelderstraße 86	3.000,-
17. Kainzgasse 14	5.500,-
20. Mortaraplatz 1	4.477,-
22. Schüttaustraße 61	2.100,-
2. Wolfgang Schmäzlgl-Gasse 19	2.400,-
3. Barmherzigengasse 18	2.000,-
4. Schleifmühlgasse 20	7.963,40
8. Breitenfeldergasse 18	5.000,-
9. Brünnlbadgasse 4	3.080,-
15. Märzstraße 30	10.000,-
16. Gablenzgasse 10	1.000,-
20. Ospelgasse 27	3.069,-
17. Kainzgasse 14	5.000,-
15. Hollergasse 9	841,-
17. Syringgasse 17	8.420,-
16. Hasnerstraße 100	8.000,-
5. Gießaufgasse 22	2.436,-
3. Paracelsusgasse 8	11.663,-
15. Mariahilfer Straße 156	1.390,69
5. Margaretenstraße 52	2.910,25
16. Hasnerstraße 100	8.000,-
2. Haidgasse 12	11.609,52
2. Ybbsstraße 10	6.775,00
2. Ruoppgasse 7	3.720,00
13. Bossigasse 30	10.000,-
18. Schulgasse 76	4.280,-
15. Sechshauser Gürtel 3	1.687,66
3. Gestettengasse 4a	5.000,-
19. Döblinger Hauptstraße 66	5.500,-
15. Ullmannstraße 43	2.488,50
2. Fugbachgasse 9	1.805,01
20 Karajangasse 13	4.954,-
15. Grangasse 3	5.000,-
14. Lortzinggasse 3	2.118,51

Betriebskosten: Immer wieder müssen wir feststellen, dass Betriebskosten falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Es lohnt sich daher, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen. Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten Jahr folgende Rückzahlungen erreichen:

14. Sporckplatz 3	445,44
19. Heiligenstädterstraße 9	43,-
1. Bräunerstraße 4-6, BK 2012	273,21
2. Böcklinstraße 8, Lift-BK 2013	88,38
2. Taborstraße 27, BK 2010 - 2012	55,-
10. Senefeldergasse 42, BK 11+12	100,-
16. Klausgasse 30-32, BK 09 bis 12	987,03
19. Felix-Mottl-Straße 19, BK 09 bis 14	1542,05
15. Hollergasse 9	954,-
19. Hohenauergasse 11	292,10
7. Stuckgasse 13	255,-
15. Costagasse 13	92,27
10. Inzersdorferstraße 95, BK 2012	38,10
2. Castellezgasse 31, BK 2011	246,31
6. Stumpergasse 26, BK 11 und 12	57,47
7. Kirchengasse 22, BK 09 bis 12	928,18
2. Ferdinandstraße 17, BK 11 und 12	333,97
16. Grundstüßgasse 1-3, BK 11 und 12	179,-
2. Feuerbachstraße 8, BK 2013	142,01

Kauttionen: Seit 1.4.2009 können Kauttionen im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden, wenn der/die Vermieter/in die Kauttion ungerechtfertigt zurückbehält. Wir haben seither zahlreiche Kauttionsrückzahlungen erwirken können, teils schon außerbehördlich, teilweise in den nunmehr möglichen Schlichtungsstellenverfahren. Im letzten Jahr erhielten unsere Mitglieder folgende Rückzahlungen:

2. Taborstraße 83	1.090,09
4. Prinz-Eugen-Straße 58	1.231,24
8. Laudongasse 58	1.100,-
10. Leebgasse 27	700,00
12. Pachtmüllergasse 18	220,-
20. Hartlgasse 29	417,15

Sonstiges: Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, die Rückzahlung überhöhter Provisionen oder unzulässiger Ablösen können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Wenn das Mietverhältnis schon beendet ist, werden oft sämtliche offenen Ansprüche gemeinsam erledigt.

Letztes Jahr waren das folgende Zahlungen:

2. Castellezgasse 8 (Ablöse)	238,56
9. Pichlergasse 4, Generalbereinigung (HMZ und Abfindung)	40.000,-
15. Felberstraße 38 (Möbelmiete und Kauttion)	5.324,00
15. Ölweingasse 14-16 (Ablöse)	160,80
17. Pezzlgasse 36, Generalbereinigung (HMZ und Kauttion)	5.500,-
18. Theresiengasse 31 (Entschädigung)	700,-

STIERMARK

Durch unsere Unterstützungen haben unsere Mitglieder Investitionsablösen und zu Unrecht eingehobene Provisionen zurückerhalten.

Folgende **Investitionsablösen** konnten wir für unsere Mitglieder erreichen:

Beethovenstraße	10.000,-
Josefigasse	10.000,-
Hauptstraße	2.000,-
Schulstraße	1.605,32

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.

Steyrergasse	363,36
Friedhofgasse	700,-
Villefortgasse	949,40
Feuerbachgasse	500,-
Dorfstraße	1.180,19
Wegenergasse	450,-
Sparbersbachgasse	1.500,-
Josef Pockstraße	650,-
Hugo Wolfgasse	300,-
Dornschneidergasse	704,69
Gradnerstraße	1.792,70

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

Wir konnten für unsere Mitglieder an zuviel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Radetzkystraße	254,71
Burgring	156,63
Afritschgasse	197,01
Burgring	203,67
Leonhardstraße	485,76
Hackberggasse	1200,00

Wir vertreten auch die rechtlichen Interessen von **Wohnungseigentümern**. So konnten wir durch unsere Intervention in der Moserhofgasse und am Münzgrabengürtel die Aufhebung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer auf Sanierung erwirken. Für die Wohnungseigentümer der Liegenschaften in der Sandgasse und Obere Bahnstraße konnten wir abweichende Abstimmungs- und Abrechnungseinheiten erwirken.

OBERÖSTERREICH

Kaution:

Herr W. aus Gaspoltshofen	180,91
Herr E. aus Linz	700,-
Frau F. aus Linz	538,-
Frau Sch. aus Wels	1.235,26
Frau J. aus Linz	320,77
Frau H. aus Linz	1.334,00
Herr L. aus Linz	417,80
Frau St. aus Adlwang	721,21
Frau I. aus Wels	1.000,-
Herr Sch. aus St. Oswald	200,-
Frau R. aus Traun	1.200,-
Frau Ö. aus Linz	305,39

Unrechtmäßig verrechnete BK:

Frau J. aus Obertraun	639,34
Frau I. aus Wilhering	461,94
Frau F. aus Oberwang	772,55
Frau G. aus Bad Ischl	88,46
Frau Ö. aus Linz	218,94
Frau F. aus Ebensee	998,92
Frau L. aus Linz	228,36
Herr L. aus Linz	1.287,00

Rückzahlung von zu hohen Mieten:

Frau L. aus Linz	1.724,00
------------------	----------

Rückerstattung Vertragserrichtungskosten:

Frau Ö. aus Linz	322,-
------------------	-------

Rückerstattung Provision:

Frau Ö. aus Linz	917,22
------------------	--------

Unrechtmäßige Indexnachverrechnung:

Frau I. aus Wilhering	124,35
-----------------------	--------

Mietminderung:

Herr. H. aus Unterweißenbach	1.000,-
Herr U. aus Enn	2.353,00
Frau H. aus Altenfelden	735,00

Schadenersatz:

Herr E. aus Linz	747,55
------------------	--------

Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich: Frau M. aus Steinhaus

Abwendung einer Räumungsklage:

Herr. H. aus Wartberg/Krems Vergleich auf Zahlung v. € 200,- statt € 1.280,-

Sonstige Erfolge:

Herr Mag. D. aus Linz: Reparatur einer unerträglichen Lärm verursachenden Lüftungsanlage durchgesetzt

Herr J. aus Pasching: Heizung nach Aufforderungsschreiben nach jahrelanger Weigerung der Vermieterin auch in der Übergangszeit eingeschaltet

Familie H. aus Linz: Mietverhältnis wurde aufgrund gravierender Schimmelschäden mit sofortiger Wirkung aufgelöst

Frau W. aus Hörsching: neue Therme wird auf Kosten des Vermieters eingebaut

SALZBURG

Unser Mitglied, Frau Sabrina K., hatte eine Räumungsklage wegen Mietzinsrückstandes erhalten. Da die Mieterin bereits eine neue Wohnung gefunden hatte, konnten wir für Frau K. in einer außergerichtlichen Einigung erreichen, dass der Vermieter aufgrund des sofortigen Auszuges auf eine Monatsmiete verzichtete. Das Verfahren wurde durch Ruhen beendet.

Unser Mitglied, Frau Maria M. aus Hochburg-Ach, war von ihrer Vermieterin auf Räumung und Zahlung geklagt worden. Angeblich habe sie Betriebskosten nicht bezahlt und würde verschiedene Räume im Haus benutzen, obwohl sie diese nicht angemietet hatte. Mit unserer Unterstützung konnte sie nachweisen, dass sie „das ganze Haus“ zu einem Pauschalmietzins angemietet hatte. Die Klage wurde vom BG Mattighofen abgewiesen.

Frau Zsuzsana T. war vom Vermieter ihrer früheren Wohnung in Saalfelden die Kautions in Höhe von € 1.000,- nicht zurückerstattet worden. Ihr früherer Vermieter hatte gegen die klagsstattgebende Entscheidung am BG Saalfelden einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gestellt und behauptet, er habe rechtzeitig – allerdings nicht eingeschrieben – Einspruch erhoben. Das LG Salzburg bestätigte die Entscheidung des BG Saalfelden, die Mieterin muss die Kautions samt Zinsen zurückerhalten.

Immer wieder gibt es bei Beendigung des Mietverhältnisses Streit um die Rückzahlung der Kautions – darum bieten wir unseren Mitgliedern auf Anfrage an, bei der Wohnungsrückstellung dabei zu sein, um möglichst einen Rechtsstreit zu vermeiden. Frau E. aus Anif konnte so gleich bei der Rückgabe der Wohnung ihre Kautions in Händen halten.

Herr N. aus Seekirchen erhielt eine gerichtliche Kündigung seitens des Vermieters. Dieser vorausgegangen waren bereits mehrere Streitigkeiten, sodass der Mieter überlegt hatte, das Mietverhältnis zu beenden. Wir konnten für Herrn N. erreichen, dass er im Rahmen eines Räumungsvergleichs 1.400,-€ erhält.

Frau K. und Frau F., beide Musikstudentinnen, wollten ihre Mietverhältnisse aufgrund massiver Auseinandersetzungen mit dem Vermieter aufkündigen. Nach Beurteilung der Sachlage haben wir die Mietverhältnisse mit sofortiger Wirkung aufgelöst. Die Mieterinnen haben sich 3 Monatsmieten gespart und rasch ihre Kautions zurück erhalten.

Frau N. aus Salzburg hat bereits ihre Betriebskostenabrechnung 2014 mit einer Nachzahlung von € 587,34 erhalten. Nach Überprüfung durch uns konnte die Nachzahlung auf € 16,72 reduziert werden. Die Mieterin hat sich € 570,63 erspart.

TIROL

Mietzins	8.275,00
Betriebs- & Heizkosten	8.449,46
Kautions	20.606,50
Schadenersatz	500,-
Investitionen	32.000,-
Wohnrechtl. Außerstreitverfahren	27.218,27
Gesamt	97.049,23

NIEDERÖSTERREICH

Wr. Neustadt:

Unser Antrag beim Bezirksgericht hatte Erfolg – unser Mitglied erhielt nun € 4.000,- an verbotener Ablöse rückerstattet.

Bezirk Baden:

Ein Mieter hat durch unsere Hilfe seine Kautions in Höhe von € 1.690,- erhalten.

Die Höhe einer Geschäftsraummiets war unzulässig. Unser Mitglied zahlt derzeit mtl. um € 924,- weniger, der Mietzins wird nun über 15 Jahre langsam angeglichen.

Unser Mitglied erhielt nach Prüfung des Hauptmietzins € 1.300,- an Überzahlung rückerstattet.

Die Versorgungsleitung der Therme wurde undicht. Da Gefahr im Verzug war, wurde die sofortige Behebung seitens der Mieterin veranlasst – Kostenpunkt € 2.127,-. Der Vermieter wollte diese nicht ersetzen. Durch unsere Intervention erhielt unser Mitglied nun den gesamten Betrag zurück.

Wien-Umgebung:

Eine Mieterin erhielt mit unserer Hilfe € 26.000,- laut Vergleich bei Auszug rückerstattet.

Eine Kautionsrückzahlung in der Höhe von € 1094,- wurde erwirkt.

Bezirk St. Pölten:

Bei der Genossenschaftswohnung von Fr. S. war das Darlehen mit Ende 2012 ausgelaufen. Der Mieterin wurden jedoch weiter die ehemaligen Darlehensbeträge vorgeschrieben. Sie erhielt € 3.089,- zurück, zudem wurden auch die notwendigen Erhaltungsarbeiten betreffend Schimmel in ihrer Wohnung durchgeführt.

KÄRNTEN

Wolfsberg: Unseren Mitgliedern, Herrn P. und Frau B. wurden € 700,00 an Kautions zurückerstattet. Der Vermieter behauptete ursprünglich, die Wohnung wurde in völlig devastiertem Zustand zurückergeben.

Villach: Der Vermieter verweigerte ohne Grund die Rückerstattung der Kautions. Auf Grund eines Antrages im Außerstreitverfahren beim BG Villach erhielt Frau K. die Kautions von 1.500,00 zurück.

Feldkirchen: Auf Grund unserer Intervention wurde unserem Mitglied, Frau M. die Kautions von 700,00 überwiesen.

Klagenfurt: Unserem Mitglied, Herrn V. wurde eine Betriebskostennachzahlung von € 577,00 vorgeschrieben. Nach unserer Überprüfung wurde ihm ein Betrag von € 54,00 gutgeschrieben.

Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: diesmal zum Thema MRG-Novelle

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Seit langer Zeit wird angekündigt, dass es zu Gesetzesänderungen im Bereich des Mietrechtes kommen soll. Diese Neuregelungen sollen auch einen Beitrag zum leistbaren Wohnen darstellen.

Die nun im vorigen Dezember beschlossene und mit 1.1.2015 in Kraft getretene Novelle, deren Inhalt auf Seite 5 dargelegt wird, ist allerdings nur eine Mininovelle. Sie hat nach jahrelanger Wartezeit gerade einmal ein ganz dringendes Problem gelöst, wobei neben Geschäftsraummieter in der Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) insbesondere sämtliche Mieter von Ein- oder Zweiobjekthäusern (ausgenommen Mietverträge, die bereits vor dem 1.1.2002 geschlossen wurden) aber nicht in Genuss dieser Neuregelung gelangen.

Es ist bedauerlich, dass gerade bei Mietern/innen von Ein- oder Zweiobjekthäusern der Gesetzgeber weiterhin keinen gesetzlichen Schutz für notwendig erachtet, obwohl gerade hier Mietverträge häufig ohne Beteiligung von Mietrechtsexperten erfolgen und diese Verträge daher oft fehlerhafter sind als andere Verträge. Selbst diese Mininovelle war wohl nur möglich, weil zeitgleich ein Problem im Bereich des WEG dringend beseitigt werden musste.

Wichtige andere Punkte - allen voran eine Neuregelung der Mietzinsbestimmungen hin zu mehr Transparenz - sind aber unterblieben. Die große Novelle wurde wieder einmal auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Inzwischen wird auch das MRG immer älter, ohne dass dessen Stichtage für die Vollenanwendung verändert wurden. So wird die Anwendung ständig weiter ausgehöhlt, da immer mehr Häuser zumindest teilweise nicht mehr unter dieses Gesetz fallen.

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 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.

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin: Mag. Barbara Walzl-Sirk

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

Palfyggasse 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 Vereinba-

rung.

Kärnten

9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1,

Tel.: (0463) 513092

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

Vereinbarung

Redaktion: Mag.(FH) Emily Walton, MA.

Satz & Grafik: WallnerMedia

Produktion: promedia

Druck: Carinthian Druck Beteiligungs GmbH