



der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich

Wohlig warm: Ab wann die Heizung laufen muss



Geld zurück:

So kommen Sie zu Ihrer Kautions

Vertrag beenden:

Tipps für die richtige Kündigung

Gemeinsam mieten:

Diese Rechte und Pflichten haben Sie

Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser!

Geht es Ihnen auch so? Ich bin froh, dass der Schmutzkübelwahlkampf hinter uns liegt. So vieles ist dabei untergegangen. Auch der mit breiter Mehrheit, allerdings gegen die Stimmen der ÖVP, drei Tage vor der Wahl gefasste Beschluss, die Mietvertragsgebühr abzuschaffen. Eine langjährige Forderung des Mieterschutzverbandes wurde endlich erfüllt. Diese Gebühr betrug bei Wohnungen ein Prozent des Mietzinses für drei Jahre. Bei einem gesamten Mietzins von sagen wir 800 Euro monatlich sind dies immerhin 288 Euro. Wer in den letzten Jahren übersiedelt ist, weiß, dass man angesichts der Umzugskosten (Vermittlungsprovision, Übersiedlung, Kautions, neue Möbel etc.) froh ist, wenn man sich wenigstens diese Gebühr sparen kann.

Skepsis scheint angebracht.

Auch die langjährig regierende SPÖ – gebeutel von der sogenannten Affäre Silberstein – hat kurz vor den Wahlen die Mieter/innen wiederentdeckt. Sie hat darauf verwiesen, dass die Mieten in den vergangenen zehn Jahren doppelt so schnell gestiegen sind wie die Einkommen. Gefordert wurde, dass in Zukunft im Regelfall die Vermieter/innen (als Auftraggeber/innen) die Maklerprovisionen zahlen sollen, Grundsteuer und Versicherungskosten sollten von den Vermieter/innen getragen werden, eine „faire Mietpreisregelung für alle“ wurde gefordert.

Ich habe mir zunächst die Augen gerieben. Hätte die SPÖ nicht in den vielen Jahren als führende Kraft in der Regierung...? Nun, sie hat es nicht.

Ob die sich nun abzeichnende Koalition die auf dem Tisch liegende Neuregelung des Mietrechts nun im Sinne der Mieter/innen anpacken wird? Skepsis scheint angebracht. Wir als Mieterschutzverband verstehen uns jedenfalls auch in Zukunft als Sprecher und Verbündeter der „kleinen Leute“: All jener, für die eine Wohnung nicht „Betongold“ darstellt, sondern den Mittelpunkt ihres Lebens.

Viel Spaß beim Lesen wünscht

Ihr Dr. Walter Windischbauer



Die Kautions

Von Dr. Andreas Freilinger (Mieterschutzverband Salzburg)

„Vor 5 Jahren habe ich Ihnen so eine schöne Wohnung vermietet. Und jetzt schaut sie furchtbar aus. Ich werde alles auf Kosten Ihrer Kautions herrichten lassen.“ Was Sie tun können, wenn Sie Ihre Kautions nicht mehr zurück erhalten.

Was ist überhaupt eine Kautions und zu welchem Zweck dient sie?

Fast immer verlangen Vermieter/innen bei Beginn des Mietvertrags einen gewissen Geldbetrag als Sicherstellung, der dann am Ende des Mietverhältnisses samt Zinsen wieder ausgezahlt wird, sofern die Wohnung in ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt wird.

Die Kautions dient also einerseits als Sicherstellung für Mietausfälle, andererseits auch als Ersatz für Beschädigungen durch die Bewohner während der Mietdauer. Die Kautions kann als Barbetrag, als Sparbuch oder als Bankgarantie erlegt werden, gesetzliche Vorschriften gibt es hier nicht.

Üblicherweise werden zwei bis drei Bruttomonatsmieten als Kautions verlangt. Voraussetzung für die Rückgabe der Kautions ist die ordnungsgemäße Rückstellung der Bestandsache. Soweit die Theorie.

In der Praxis kommt es vermehrt zu Streitigkeiten über den erlegten Kautionsbetrag, da Vermieter/innen diesen immer häufiger zur Bedeckung von Schäden zurückbehalten, die Mieter/innen angeblich verursacht haben. Oft wird die Kautions außerdem für zukünftig noch abzurechnende Betriebskosten einbehalten. Was kann man in diesem Fall tun?

Die Rechtslage bis zur Wohnrechtsnovelle 2009 gab Mieter/innen nur einen Rechtsbehelf in die Hand: Die Mahnklage im Zivilverfahren mit vollem Prozessrisiko.

Das bedeutete, dass man den Kautionsbetrag einklagen musste. Sofern der klagende Mieter/die klagende Mieterin nicht voll oder überwiegend obsiegte, hatte er sich an den Prozesskosten zu beteiligen. Manchmal blieb daher vom eingeklagten Betrag wenig oder gar nichts übrig.

Diesen Misstand versuchte der Gesetzgeber – übrigens auf Initiative des Mieterschutzverbandes – in der Wohnrechtsnovelle 2009 zu beseitigen und fügte dem Mietrechtsgesetz einen neuen § 16b dazu. Dieser gibt Mieter/innen die Möglichkeit, einen Kautionsanspruch im Außerstreitverfahren (in größeren Städten bei der Schlichtungsstelle des Magistrats) ohne Prozessrisiko feststellen zu lassen.

Dabei richtet sich der Antrag auf die Feststellung der Höhe des auszahlenden Kautionsbetrags (man muss also keine bestimmte Summe einklagen wie bei der Mahnklage im Zivilverfahren). Außerdem gibt es im Verfahren vor der Schlichtungsstelle keinen Prozesskostenersatz. Jede Partei trägt die Kosten ihrer allfälligen Vertretung selbst.

Beauftragt die Vermieterseite einen Rechtsanwalt, muss sie die Kosten der Vertretung auch dann bezahlen, wenn festgestellt wird, dass die Kautions zur Gänze zur Abdeckung von Schäden einbehalten werden darf.

Nur im Bereich des gerichtlichen Außerstreitverfahrens (also in Orten, in denen es keine Schlichtungsstelle gibt und somit das Gericht zuständig ist) gibt es einen

– ein ewiger Zankapfel

Kostenersatz, wobei dieser vom Gericht nach Billigkeit zu bemessen ist.

Zu beachten ist allerdings dreierlei

1) Der Antrag nach § 16b iVm. §37 MRG kann nur im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gestellt werden. Im Nichtanwendungsbereich (also beispielsweise bei Ein- und Zweiobjekt-Häusern) bleibt Mieter/innen weiterhin nur die Mahnklage im Zivilverfahren.

2) Jede der Parteien kann die Angelegenheit zu Gericht abziehen, wenn die Schlichtungsstelle nicht innerhalb von drei Monaten eine Entscheidung fällt. Die Verfahren dauern häufig länger als diese drei Monate.

3) Jede Partei, die mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden ist, kann innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Zustellung der Entscheidung das Gericht anrufen, was leider derzeit

immer häufiger vorkommt und zu Verfahrensverzögerungen führt.

In der Praxis beziehen sich die meisten Streitigkeiten um die Kaution auf behauptete Schäden. Natürlich unterliegt jede Wohnung einer Abnutzung. Dafür zahlen Mieter/innen aber auch den Mietzins. Nur für Schäden, die über diese normale „Abnutzung“ hinausgehen, kann Ersatz begehrt werden.

Was kann man also praktisch tun, um eine Kautionsstreitigkeit zu vermeiden?

Der wichtigste Tipp lautet: Machen Sie Fotos, bevor Sie die Wohnung zurückgeben. Nehmen Sie darüber hinaus einen oder mehrere Zeugen zur Wohnungsübergabe mit, verfassen Sie ein Übergabeprotokoll und lassen Sie dieses nach Möglichkeit vom Vermieter/der Vermieterin unterschreiben.

Im Übrigen wird die Kaution sofort nach Übergabe des Mietgegenstands fällig und nicht erst einige Monate später oder nach Abrechnung der noch ausstehenden Betriebskosten (wie es in vielen Verträgen steht). Nur schon abgerechnete und somit fällige Forderungen können mit der Kaution verrechnet werden.

Leitfaden „Kautions-Check“ für den Mieter und die Mieterin:

- Wohnung räumen und fotografieren
- Zeugen zur Übergabe mitbringen
- Übergabeprotokoll verfassen
- Schlüssel auch bei Nichteinigung zurückstellen und sich dies bestätigen lassen
- Rat beim Mieterschutzverband einholen

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

Eigentümerversetreter/-in versus Hausvertrauensperson



Welche Rechte hat eine Hausvertrauensperson in einer Wohnungseigentumsanlage? Und wo liegt der Unterschied zu Eigentümerversetreter/innen?

Von Mag. Barbara Walzl-Sirk
(Mieterschutzverband Steiermark)

Vorab kann man schon festhalten, dass eine Hausvertrauensperson nicht mit einem Eigentümerversetreter/einer Eigentümerversetreterin gleichgesetzt werden kann.

Im WEG ist der Eigentümerversetreter/die Eigentümerversetreterin im § 22 gesetzlich geregelt. So kann die Eigentümergemeinschaft aus dem Kreis der Wohnungseigentümer/-innen eine natürliche Person mit deren Zustimmung zur Eigentümerversetreterung bestellen. Die Bestellung ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und bedarf daher eines Mehrheitsbeschlusses. Die gesetzlichen Regeln über die Beschlussfassung sind einzuhalten.

Der/die bestellte Eigentümerversetreter/in vertritt dann die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem/der bestellten Verwalter/in in den gesetzlich geregelten Fällen. Darüber hinaus hat er/sie jedoch keine Vertretungsbefugnis. Auch ist der/die Eigentümerversetreter/in an die Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer/-innen gebunden, sofern diese nicht gesetzwidrig sind.

Seine/ihre Aufgaben sind vom Gesetz vorgegeben und bestehen darin, gegenüber dem/der Verwalter/in, soweit diese/r die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen (wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm/ihr und der Gemeinschaft) nicht ausreichend wahrnehmen kann, zu vertreten, sowie in dem von der Interessenskollision betroffenen Geschäftsbereich auch gegenüber Dritten.

Die Funktionsperiode endet spätestens zwei Jahre nach seiner Bestellung – eine Wiederbestellung ist jedoch zulässig.

Hausvertrauensperson: keine Vertretungsbefugnis

Hausvertrauenspersonen kommen in der Praxis recht oft vor. Eine solche kann im Rahmen der Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen gemäß § 26 WEG bestellt werden. Diese haben aber keinerlei Vertretungsbefugnisse und können daher keine

rechtswirksamen Vertretungshandlungen für die Eigentümergemeinschaft setzen. Einzelnen Wohnungseigentümer/-innen steht es aber frei, diese Person individuell zu bevollmächtigen.

Außerdem bedarf es für eine solche Vereinbarung der Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer/-innen und der Schriftform.

Oft entstehen durch Hausvertrauenspersonen aber Probleme und Schwierigkeiten, da Verwalter/-innen diverse Angelegenheiten nur mit den Hausvertrauenspersonen abstimmen bzw. vereinbaren, ohne aber die anderen Wohnungseigentümer/-innen zu befragen. Solche Vereinbarungen sind aber nicht gültig, da die Hausvertrauensperson keine Vertretungsbefugnis innehat. Leider wissen viele Wohnungseigentümer/-innen nicht, dass dies so ist.

Also finden Sie sich nicht damit ab, dass der Verwalter/die Verwalterin Ihnen gegenüber erwähnt, dass ohnehin alles mit der Hausvertrauensperson besprochen wurde! In manchen Fällen kann allerdings eine Hausvertrauensperson sehr sinnvoll sein und zwar dann, wenn dieser den/die Verwalter/in an sich unterstützt, in dem man z.B. Firmen den Zugang zu Räumlichkeiten ermöglicht oder als Ansprechperson in allgemeinen Angelegenheiten (z.B. für die Meldung einer kaputten Glühbirne oder einer klemmenden Eingangstür etc.) innerhalb der Wohnungseigentumsanlage angesehen wird.



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

So vermeiden Sie Fehler bei der eigenen Kündigung



Wie, wann, und an wen – was bei der Kündigung eines Mietverhältnisses zu beachten ist. Fehler können leicht zu finanziellen Folgen führen.

Von Mag. Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Seit Oktober 2006 müssen Mieter/innen zwar bei Anwendung der Kündigungsbestimmungen des MRG das Mietverhältnis nicht mehr wie zuvor gerichtlich, sondern nur mehr schriftlich kündigen. Aber schriftlich bedeutet: eigenhändig unterschrieben.

In einem aktuellen Fall hat der OGH entschieden, dass ein bloßes Email, das nicht mit elektronischer Signatur versehen ist, die Voraussetzungen nicht erfüllt. Die Kündigung sollte daher weiterhin eingeschrieben an den Vermieter bzw. die Hausverwaltung geschickt werden. Es ist anzuraten, dieses Schreiben nach der Unterschrift zu kopieren und gemeinsam mit der Einschreibebestätigung gut aufzubewahren.

Für eine rechtzeitige Kündigung ist auch erforderlich, dass die Kündigung fristgerecht dem Vermieter zugeht. Entscheidend ist nämlich nicht, wann eine Kündigung zur Post gegeben wird, sondern wann sie beim Vermieter eintrifft. Das Risiko bezüglich der zeitgerechten Zustellung hat der/die Mieter/in. Es ist daher ratsam, das eingeschriebene Kündigungsschreiben rechtzeitig aufzugeben. Ansonsten kann es passieren, dass sich die Kündigung nach hinten verschiebt. Wichtig ist auch, dass man das Beendigungsdatum des Mietverhältnisses im Schreiben richtig angibt.

Der erste Punkt, wenn man daran denkt, sein Mietverhältnis aufzulösen, ist aber überhaupt einmal anhand des Mietvertrages zu klären, ob und mit welcher Frist man kündigen kann. Ergänzend ist auch der § 29 MRG heranzuziehen - und wenn

nichts vereinbart wurde, der § 560 ZPO.

Leider wird auch immer wieder übersehen, dass die Bestimmung des § 29 Abs. 2 MRG, die bei befristeten Mietverhältnissen eine Kündigung nach einem Jahr mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten ermöglicht (günstigere Vereinbarungen im Mietvertrag sind möglich), eben nur für befristete Mietverhältnisse für Wohnungen

in der Teil- und Vollenwendung des MRG (Mietrechtsgesetzes) gilt. Die Kündigung ist aber erst nach einem Jahr überhaupt möglich, was samt Postweg in Wahrheit auf eine Mindestdauer von 16 Monaten hinausläuft.

Nicht überall gleich

Es gibt aber auch Mietobjekte, die gar nicht unter das MRG fallen wie z.B. Wohnungen in Häusern mit nur ein oder zwei selbstständig vermietbaren Räumlichkeiten (ohne Mitzählung nachträglicher Dachbodenausbauten, also z.B. das klassische Einfamilienhaus). Hier ist eine Kündigung während der Befristung nur bei entsprechender Vereinbarung möglich.

Weiters gilt dies natürlich nicht für Geschäftslokale und bei unbefristeten Mietverhältnissen, wo Kündigungsverzichte



vereinbart wurden. Besteht daher ein unbefristeter Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht (z.B. auf drei Jahre), dann ist während der gesamten Dauer des Kündigungsverzichts keine Kündigung möglich.

Gerade bei unbefristeten Mietverhältnissen kann es zudem völlig unterschiedliche Kündigungsfristen (z. B. 1, 3, 6 Monate) geben. Nur wenn nichts vereinbart wurde, gilt bei unbefristeten Mietverhältnissen eine einmonatige Frist zum Monatsletzten. Möglich ist auch, dass die Kündigung nur zum Ende eines Quartals statt an jedem Monatsletzten vereinbart wurde, was die Frist zur Beendigung erheblich verlängern kann. Ebenfalls zu beachten ist, dass mit dem Zugang des Kündigungsschreibens auch die 14tägige Frist zur rechtzeitigen Geltendmachung einer Investitionsablöse gemäß § 10 MRG zu laufen beginnt.

Drum prüfe, wer sich (ewig) bindet



Ein Mietvertrag ist schnell einmal gemeinsam abgeschlossen. Oft sind sich die Beteiligten jedoch nicht im Klaren, welche Verpflichtungen sie damit eingehen. Dies sollte man sich im Vorhinein genau ansehen – um etwaigen bösen Überraschungen zu entgehen.

Von MMag. Dr. Alexandra Hohenbruck (Mieterschutzverband Tirol)

In einer Ehe, einer Lebenspartnerschaft oder unter Studenten/innen ist es nicht unüblich, dass ein Mietvertrag gemeinsam abgeschlossen, also zwei oder mehrere Personen im Mietvertrag als Mieter/innen angeführt werden. Ein solches Mietverhältnis ist ein einheitliches, ungeteiltes Gesamtmietverhältnis und besteht nicht aus mehreren konkurrierenden Mietverhältnissen (OGH 5 Ob 124/07g). Die Personen, die den Mietvertrag abschließen, bilden eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen Rechts nach § 825 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (RS0013160). Es handelt sich dabei um eine Einheit, ungeachtet der Anzahl der Personen, die diese Gemeinschaft bilden.

Außen- und Innenverhältnis

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Mitmieter/innenschaft die im Mietvertrag angeführten Mieter/innen nur gemeinsam verfügen können. Deren Rechte beziehen sich ungeteilt auf alle Räume des Bestandobjektes und stehen ihnen dem Vermieter gegenüber zu ungeteilter Hand zu (RS0013191). Eine zwischen den Mitmieter/innen bestehende Gebrauchsregelung berührt das Mietrecht nicht, sondern betrifft diese lediglich die Rechtsbeziehungen der Personen im Innenverhältnis, also die Regelungen über die Benützung der Bestandsache (OGH 5 Ob 511/90).

Solidarhaftung

Solidarhaftung bedeutet, dass jede/r Mitmieter/in für die Erfüllung der Forderung der Vermieterseite zur ungeteilten Hand haftet, ungeachtet einer bestehenden Vereinbarung im Innenverhältnis. Hin-

sichtlich der Bezahlung des Mietzinses haften die Mitmieter/innen solidarisch. Während des aufrechten Mietverhältnisses kann die Vermieterseite wählen, ob sie die Erfüllung ihrer Forderung eines Mietzinsrückstandes von allen, einigen oder einem einzigen Mitmieter/einer einzigen Mitmieterin zur Gänze verlangt.

Im aufrechten Mietverhältnis können nur alle Bestandnehmer/innen gemeinsam zu viel bezahlte Mietzinse zurückfordern. Ist die Mitmieter/innenschaft aufgelöst bzw ein/e Mitmieter/in mit Zustimmung aller Vertragsparteien ausgeschieden, besteht ein selbstständiger Rückforderungsanspruch des/der Ausgeschiedenen für seinen/ihren Teil der Miete (im Zweifel nach

Köpfen zu bemessen; MietSlg 43.240, MietSlg 50.050).

„Entlassung“ aus der Haftung

Ein/e einzelner Mitmieter/in kann nur mit Zustimmung sowohl aller sonstigen Mitmieter/innen als auch der Zustimmung der Vermieterseite aus dem Vertrag und der Solidarhaftung „entlassen“ werden.

Es empfiehlt sich, diese Vereinbarung schriftlich festzuhalten, da den/die verbleibenden Mitmieter/innen dann alleine die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis treffen. Tritt ein/e neue/r Mitmieter/in anstelle des/der Ausscheidenden in den Mietvertrag ein, bedarf es hierzu wieder die Zustimmung aller Vertragsparteien.

Ein Mietvertrag mit zwei oder mehreren Mitmieter/innen kann nur von allen Mitmieter/innen aufgekündigt werden (RS0020369). Eine etwaige Kündigung ist – neben den sonstigen Voraussetzungen – nur rechtswirksam, wenn alle Mitmieter/innen einverstanden sind. In einem Kündigungsprozess bilden alle Mitmieter/innen eine einheitliche Streitpartei.

Auch von Vermieterseite hat eine Kündigung gegenüber allen Mitmieter/innen zu erfolgen. Im Falle der Vertragsauflösung nach § 1118 ABGB wegen eines qualifizierten Mietzinsrückstandes hat die zu erfolgende qualifizierte Mahnung gegenüber allen Mitmieter/innen persönlich zu erfolgen, um gegen jeden Mitmieter/jede Mitmieterin Rechtsfolgen zu bewirken.

NEUJA

Wer kennt das nicht: Der Jahreswechsel naht und man blickt zurück auf das letzte Jahr, auf das, was nicht gelungen ist und nicht mehr erledigt werden konnte.

Schon sind sie da – die typischen Neujahrsvorsätze: Ab 1. Jänner wird alles anders! Und was da nicht alles geändert werden soll: Aufhören zu Rauchen, Abnehmen, Wohnung entmisten, mehr Sport betreiben, sich gesünder ernähren, ordentlicher werden usw.

Wann muss die Heizung eingeschaltet werden?



Sinken die Außentemperaturen, wünschen sich viele von uns eine angenehme Raumtemperatur in den eigenen vier Wänden. Die Frage, wann die Vermieter/innen verpflichtet sind zu heizen, lässt sich aber so einfach nicht beantworten.

Von Mag. Jasmin Klösch-Berghaler (Mieterschutzverband Kärnten)

Hat die Liegenschaft eine gemeinsame Heizanlage, dann ist für das Einschalten der Heizung der/die Vermieter/in oder die eingesetzte Hausverwaltung in der Regel zuständig.

Eine gesetzliche Regelung in den mietrechtlichen Vorschriften, wann nun eine Heizperiode beginnt und wann sie endet, sucht man vergebens. In der Regel schulden die Vermieter/innen eine durchschnittliche Brauchbarkeit der Wohnung. Es müssen also angemessene Raumtemperaturen erreicht werden.

Grundsätzlich muss bei längerem kalten Wetter eine Heizmöglichkeit bestehen, ansonsten haben die Mieter/innen das Recht auf eine Mietzinsminderung. Die Höhe der Mietzinsminderung ist von Fall

zu Fall verschieden und kann zwischen 10% (Raumtemperatur von maximal 18 Grad Celsius im Jänner und Februar) und 100% (z.B. defekte Heizung im Februar) betragen.

Richtwerte

Gängige Praxis ist es, die Gemeinschaftsheizung dann in Betrieb zu nehmen, wenn an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur 12 Grad nicht übersteigt. Die Ö-NORM H 7500 empfiehlt in Wohnungen folgende Raumtemperaturen:

Wohn- und Kinderzimmer:

20 bis 22 Grad Celsius

Badezimmer:

24 Grad Celsius



Schlafzimmer:

20 Grad Celsius

Schaltet der Vermieter/die Vermieterin die Heizung nicht ein, wird empfohlen, die Raumtemperatur zu dokumentieren. Eine diesbezügliche Vereinbarung im Mietvertrag wäre ebenfalls sinnvoll.

HRSVORSÄTZE

Von Mag. Renate Schmoll (Mieterschutzverband Wien)

Doch sind dann im neuen Jahr ein paar Wochen vergangen, merkt man, dass man sich wieder einmal zu viel vorgenommen hat und die Euphorie schlägt schnell in Resignation um.

Auf das Schöne achten

Es ist doch seltsam: Warum glauben wir, dass wir das, was wir das ganze Jahr über nicht zustande bringen, dann von einem Tag auf den anderen verwirklichen können? Und vor allem: Wollen wir das alles denn wirklich? Oder ist es nicht vielmehr das schlechte Gewissen, nicht den Anfor-

derungen und Normen unserer Umgebung zu entsprechen, das uns zu diesen alljährlich wiederkehrenden Neujahrsvorsätzen treibt? Man glaubt, unter Aufbietung von Verzicht und Mühen von einem mit Mängeln behafteten Menschen zu einem Prachtexemplar mutieren zu müssen.

Statt krampfhaft nach vermeintlichen Optimierungen zu streben, wäre es doch viel sinnvoller, sich am Ende des Jahres daran zu erinnern, welche schönen Dinge man erlebt hat, welche positiven Änderungen es gegeben hat, welche kleinen und vielleicht auch großen Ziele man erreicht hat.



Und dann kann man ja durchaus einen Blick ins kommende Jahr werfen und sich überlegen, welche Vorhaben man verwirklichen möchte, auf welchem Weg man bleiben will, welchen man verlassen will und welche Ziele realistisch sind.

Werfen wir also einen wohlwollenden, positiven Blick voraus ins neue Jahr 2018!

Was macht den Mieterschutz

Von Dr. Herta Trummer (Mieterschutzverband Tirol)



Vor knapp 70 Jahren als gemeinnütziger Verein gegründet, verfolgt der Mieterschutzverband heute noch dieselben Ziele wie damals: Sich als Gemeinschaft von Mieter/innen, Pächter/innen und Eigentümer/innen gegenseitig zu unterstützen. Das Fundament dafür sind die Beiträge der Mitglieder.

Ein kurzer Rückblick (alt und gut):

1949 wurde der gemeinnützige Verein gegründet – als Interessensvertretung für Mieter/innen und Pächter/innen (später hinzugekommen: Wohnungseigentümer/innen). Der Grund war, stärkeren Rückhalt mit dieser eigenen Gemeinschaft zu haben, öffentliche Lobby gab es ja keine. Auch das Mietrechtsgesetz, wie wir es heute kennen, gab es noch nicht. Der Tenor hieß: Wir vertreten uns unsere Interessen selber!

Wie sind wir „gebaut“?

Gedacht wurde und wird der Verein als Solidargemeinschaft, das heißt, dass ein Mitglied nicht allein für sich verantwortlich ist, sondern sich die Mitglieder gegenseitig Hilfe und Unterstützung gewähren. Die Mitglieder tragen gemeinsam mit ihrem Beitrag zur Finanzierung der Organisation bei. Der Verein steht dadurch im Dienste der Mitglieder, man besitzt Unabhängigkeit gegenüber etwaigen Geldgebern, die eventuell bestimmte Richtungen in der Beratungshaltung vorgeben möchten.

Auch die Sozialversicherung ist als Solidargemeinschaft strukturiert, jedoch werden die Beiträge von den Versicherungspflichtigen direkt eingehoben und erfolgen die Einzahlungen nicht – wie in unserem Verein – freiwillig.

Zahlen viele Mitglieder ein, können entweder die Beiträge niedrig gehalten oder die Beratungsangebote ausgeweitet werden. Wichtig dabei ist, dass die Einzahlungen konstant bleiben. Das hat sich in den letzten Jahren allerdings verändert, der Solidaritätsgedanke ist vom Dienstleistungsgedanken ein wenig verdrängt worden. In drei Bundesländern unterstützt uns daher die öffentliche Hand zusätzlich zu den Jahresbeiträgen. Allerdings in einer Höhe, die weder die Büromieten, noch Personalkräfte abde-

cken könnte. Über die Unterstützung sind wir dennoch sehr froh, sonst gäbe es diese Landesorganisationen in der momentanen Besetzung nicht mehr.

Als gemeinnütziger Verein gibt es für uns keine Gewinnerzielung, die Kosten müssen den Einnahmen entsprechen. Wir dürfen keinen Überschuss ansparen, aktuelle Zinsgewinne, Fonds oder Anleihen gibt es nicht. Fallen Mitgliedsbeiträge aus, kommen wir in die bedauerliche Lage, unsere Angestellten kündigen zu müssen, denn andere Einsparungen sind nicht möglich.

Daher ist eine verlässliche, langjährige Mitgliedergemeinschaft für uns die einzige Möglichkeit, die Finanzierung zu schaffen.

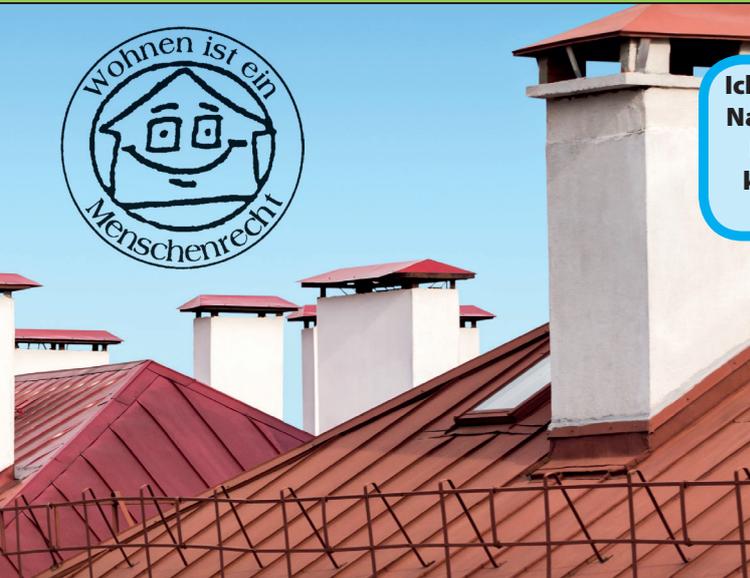
Welche konkreten Leistungen bieten wir den Mitgliedern?

Wir beraten unsere Mitglieder in all ihren Wohnrechtsbelangen:

■ Wenn es Konflikte mit den Nachbarn geben sollte, wie nächtliche Ruhestörung, Kinderverhalten, Mülltrennung, Geruchsbelästigung und dergleichen; wenn man kündigen möchte oder einen Mieter/innenwechsel vornehmen möchte; wenn man neue Familienangehörige oder Lebenspartner/innen aufnehmen will; wenn man Investitionen tätigen will, einen erforderlichen zeitgemäßen technischen Standard braucht etc.

■ Wenn der /die Vermieter/in zu hohe Miete verlangt, verbotene Vertragsbestimmungen durchsetzen will, die Betriebskostenabrechnungen nicht oder falsch legt, wegen Eigenbedarfs kündigen möchte, nach Auszug die Kautions nicht auszahlt, die Kosten kaputter Geräte wie Boiler, Waschmaschine, Herd nicht ersetzt, bei auftretendem Schimmel keine Instandhaltungsmaßnahmen setzt, Haustiere ohne Begründung untersagt, das Rauchen etc. verbietet.

verband aus?



■ Wenn Wohnungseigentümer/innen Probleme mit der Hausverwaltung haben

Wir helfen auch bei der Rückgabe der Wohnung, beim Einzug in die neue Wohnung, prüfen die Mietverträge und etliches mehr. Wir sind da, um diese Fragen mit der Vermieterseite zu klären und Ihnen zu Ihrem Recht zu verhelfen – wenn es nicht anders geht, auch vor Gericht, bzw. vor den Schlichtungsstellen, da wir gesetzlich berechtigt sind, Ihre Vertretung im Außerstreitverfahren zu sein.

Wir arbeiten unbürokratisch, Termine sind kurzfristig möglich, unsere Website gibt zusätzliche Informationen, und: Wir trauen uns, auch komplizierte, aufwendige, konfliktgeladene Fälle zu übernehmen!

Im Vergleich zu einer unternehmerisch geführten Rechtsberatung, wie Rechtsanwälte, Notare, Rechtsberatungsfirmen, arbeiten wir ungleich kostengünstiger. Bei Verfahren vor den Bezirksgerichten oder Schlichtungsstellen erhalten wir Aufwandsentschädigungen im Bereich von 100 Euro, bei den genannten anderen Einrichtungen kann es an die 1.000 Euro oder mehr betragen.

Ein weiterer Vorteil unserer Organisation ist, dass wir uns ausschließlich mit den wohnrechtlichen Gesetzen beschäftigen und daher unsere Jurist/innen bereits langjährig darauf spezialisiert sind. In den einzelnen Landesorganisationen arbeiten Juristen seit 30 Jahren. Das ist ein wertvoller Erfahrungsschatz!

An den Erfolgsmeldungen (siehe S. 10 und 11) kann man erkennen, dass wir gutes Geld für die Mitglieder zurückholen, das wir als Bestätigung unserer Beharrlichkeit sehen!

Sie fragen, wir antworten:

Von Mag. Anneliese Schedlberger
(Mieterschutzverband Oberösterreich)



Ich habe ein Geschäft gemietet. Nach zehn Jahren habe ich eine Indexverrechnung rückwirkend für drei Jahre erhalten. Darf das sein?

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes darf die Wertsicherung nicht rückwirkend verrechnet werden. Die Erhöhung ist von dem auf das Wirksamwerden der Indexveränderung folgenden Zinstermin zu entrichten und ist 14 Tage vor diesem Zinstermin bekannt zu geben.

Im Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes kann der/die Vermieter/in den Index grundsätzlich drei Jahre rückwirkend verrechnen. Nur wenn die jahrelange Nichtverrechnung aufgrund des Verhaltens des Vermieters/der Vermieterin als Verzicht gedeutet werden kann, kann der Index nicht rückwirkend, sondern nur für die Zukunft vorgeschrieben werden.

Wieso verrechnet meine Vermieterin für meine Wohnungsmiete keine Umsatzsteuer? Kassiert sie die Miete schwarz?

Dass muss nicht unbedingt sein. Grundsätzlich unterliegt die Vermietung zu Wohnzwecken dem zehnpromzentigen Umsatzsteuersatz. Davon befreit sind Kleinunternehmer/innen (§ 6 Abs. 1 Z 27 UStG). Als Kleinunternehmer/innen gelten Personen, deren Gesamtumsatz im Kalenderjahr € 30.000,- netto nicht übersteigt. Diese dürfen für ihre steuerfreien Leistungen keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen und müssen somit auch keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Andererseits dürfen sie von ihren Ausgaben (Reparaturrechnungen) auch keine Vorsteuer abziehen. Man spricht hier von einer unechten Umsatzsteuerbefreiung.

Allerdings hat der/die Vermieter/in die Möglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. Dann ist in den Rechnungen die Umsatzsteuer auszuweisen und diese an das Finanzamt abzuführen. Der Vorteil für den/die Vermieter/in ist, dass allfällige Sanierungsmaßnahmen oder Investitionen in den Mietgegenstand ihn/sie nur im Nettobetrag belasten, da die Vorsteuer – das ist die Umsatzsteuer, die von einem anderem Unternehmer/einer anderen Unternehmerin in Rechnung gestellt wird – im Zuge der Umsatzsteuererklärung wieder zurückgeholt werden kann.

Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

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

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

WIEN

Mietzins: In vielen Fällen konnten wir für unsere Mitglieder die Richtigstellung des Mietzinses (Hauptmietzins, Untermietzins oder Möbelmiete) und die Rückzahlung von zu hohen Mieten erwirken. Bei noch aufrechten Mietverhältnissen wurde auch jeweils der Mietzins für die Zukunft herabgesetzt. Folgende Rückzahlungen konnten wir im letzten halben Jahr für unsere Mitglieder erreichen:

2	Engerthstraße	11.500,-
2	Gredlerstraße	27.028,-
2	Max-Winter-Platz	3.500,-
2	Springergasse	3.800,-
2	Stuwerstraße	12.000,-
4	Theresianumgasse	3.000,-
5	Högelmüllergasse	14.000,-
5	Schwarzhorngasse	2.400,-
6	Fillgradergasse	3.300,-
7	Neustiftgasse	8.000,-
9	Günthergasse	7.000,-
9	Kolingasse	822,-
9	Nussdorferstraße	9.900,-
9	Schubertgasse	10.000,-
10	Triesterstraße	10.023,-
10	Quellenstraße	11.000,-
15	Goldschlagstraße	691,68
15	Löschenkohl-gasse	3.921,57
15	Markgraf-Rüdiger-Straße	800,-
15	Preysinggasse	2.200,-
16	Brestelgasse	2.500,-
16	Haymerlegasse	9.500,-
16	Speckbacher-gasse	3.501,-
16	Thaliastraße	7.500,-
16	Wattgasse	6.900,-
17	Kulmgasse	5.300,-
17	Mariengasse	6.086,62
18	Teschnergasse	7.000,-
22	Schrückgasse	2.638,87
22	Schrückgasse	7.257,92
23	Reulingweg	3.000,-

Betriebskosten: Immer wieder müssen wir feststellen, dass Betriebskosten falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Es lohnt sich daher in jedem Fall, die Betriebskostenabrechnungen von uns

überprüfen zu lassen. Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten halben Jahr folgende Rückzahlungen erreichen:

7	Apollogasse	170,-
16	Grundsteingasse (BK 2014 und 2015)	355,-
16	Römergasse (BK 2016)	53,45

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

Kauttion

16	Hippgasse	500,-
9	Habichergasse	500,-

Sonstiges

16	Römergasse (Entschädigung für Beeinträchtigungen)	143,-
17	Neuwaldeggerstraße (Möbelmiete und Kauttion)	645,-
22	Am Bahnhof (Entschädigung für Renovierungsarbeiten)	500,-
22	Simonsgasse (Rückzahlung)	1.560,34

STEIERMARK

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

Sparbersbachgasse	4.000,-
Kalvarienbergstraße	617,09
Kalvarienbergstraße	150,00
Ungergasse	217,82
Guntramsdorferstraße	500,-
Villefortgasse	1.875,84
Kärntnerstraße	1.920,-
Wielandgasse	2.328,95

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:

Elisabethstraße	87,94
Peinlichgasse	410,40
Mariatrosterstraße	33,65
Kleegasse	52,75
Hauptplatz	32,51
Herrgottwiesgasse	85,17
Radetzkystraße	402,37
Teichhof	1.167,38
Metahofgasse	459,61

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

Gadollaweg	2.364,60
Schönaugasse	169,98
Richard Wagner Gasse	20.000,-

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

Afritschgasse	1.311,48
Krausgasse	1.000,-
Wienerstraße	1.264,68
Hans Reselgasse	8.495,78
Uhlandgasse	2.300,-

OBERÖSTERREICH

Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte:

Herr Y. aus Schwanenstadt	15.000,-
Herr P. aus Steyr	5.000,-

Kauttion:

Herr P. aus Steyr	908,74
Herr K. aus Steyr	1.050,-
Frau Mag. G. aus Leonding	1.194,-
Frau K. aus Hellmonsödt	400,-
Frau T. aus Linz	1.500,-
Herr K. aus Wels	500,-
Frau P. aus Neukirchen	540,-
Herr B. aus Traun	2.723,-
Herr S. aus Linz	850,-
Herr T. aus Wels	500,-
Frau P. aus St. Leonhard	877,62
Herr V. aus Linz	679,-
Herr L. aus Gurten	630,-
Frau B. aus Oberwang	2.931,33
Herr K. aus Scharfen	1.850,-
Herr B. aus Linz	1.954,55
Frau O. aus Micheldorf	1.050,-

Rückerstattung Finanzierungsbeitrag:

Frau G. aus Linz	400,-
Frau K. aus Altheim	1.000,-

Unrechtmäßig verrechnete BK/HK:

Frau R. aus Behamberg	732,20
Frau Dr. D. aus Ottngang	4.616,81
Frau H. aus Ebensee	198,73
Frau L. aus Steyr	657,88
Familie K. aus Bad Hall	161,59
Herr B. aus Wallern	2.304,21
Herr K. aus Ried	169,39
Herr St. aus Ried	169,37
Frau Z. aus Ried	192,10
Herr J. aus Stadt Haag	367,17
Frau M. aus Linz	213,60
Frau Z. aus Pasching	985,-
Herr S. aus Alkoven	720,59
Frau T. aus Linz	350,54
Frau B. aus Oberwang	385,43
Frau O. aus Micheldorf	667,30

Rückerstattung Rücklage:

Frau St. aus Linz	699,60
-------------------	--------

Rückzahlung von zu hohen Mieten:

Frau C. aus Linz	2.200,-
Herr L. aus Linz	4.400,-
Ehegatten Z. aus Linz	600,-
Frau M. aus Linz	1.000,-

Zu viel verrechnete Miete:

Herr S. aus Linz	1.711,-
Herr F. aus Linz	3.200,-

Unrechtmäßige Provisionsforderung:

Frau S. aus Linz	2.724,-
------------------	---------

Unrechtmäßige Wertsicherung:

Frau R. aus Linz	5.000,-
Frau W. auch Ottensheim	3.310,-
Herr S. aus Auroolzminster	1.061,18

Mietminderung:

Frau R. aus Linz	543,-
Frau K. aus Hellmonsödt	600,-
Herr O. aus Linz	301,84
Frau W. aus Wels	3.744,-
Frau P. aus Linz	705,22

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

Herr R. aus Haid
Räumungsklage abgewendet,
Beendigung mit Vergleich

Frau St. aus Linz
Räumungsklage mit
Räumungsvergleich beendet

Sonstige Erfolge:

Frau R. aus Steyr
Verkürzung der Kündigungsfrist;
Mietersparnis 300,-

Herr A. aus Engerwitzdorf
Vorzeitige Auflösung; Mieten-
Ersparnis u. Ablöse f. Küche 8.230,60

Herr M. aus St. Valentin
Materialkostenersatz und Mieterlass 874,81

Frau H. aus Eberstallzell
Vorzeitige Auflösung;
Mieten-Ersparnis 1.646,-

Herr Sch. aus Brunenthal
VM verzichtet auf Mietforderung v. 1.687,92

Frau M. aus Bad Ischl
Vorzeitige Auflösung;
Mietenersparnis 4085,-

Frau M. aus Linz
Verzicht auf Kündigungsfrist;
Mietenersparnis 1.767,-

SALZBURG

Die Betriebskostenabrechnung unseres Mitglieds, Herrn I. aus Hallein, wurde von uns beanstandet und eine Reduktion der Nachforderung von € 600,- auf € 327,92 erwirkt.

Für unser Mitglied Frau Gudrun G. aus Salzburg konnten wir außergerichtlich von der Vermieterin die Rückzahlung von Beiträgen zur Instandhaltungsfondsrücklage von € 1.155,- erreichen.

Die Betriebskostennachforderung unseres Mitglieds, Herrn Johann P. aus Gastein, wurde aufgrund unserer Interventionschritte um 50%

verringert. Der Mieter hat sich dadurch über € 500,- erspart.

Nach der Rückstellung seiner Wohnung erhielt Herr T. seine Kautions nicht zurück, da der Vermieter Gegenforderungen behauptete. Ein häufiger Fall – allerdings wies die Schlichtungsstelle den entsprechenden Antrag des Mieters mangels Zuständigkeit zurück, nachdem festgestellt wurde, dass es sich um eine Vollausnahme vom Mietrechtsgesetz handelte. Im darauf folgenden Zivilprozess konnte der Mieter mit Unterstützung unseres Verbands dennoch erfolgreich seine Kautions einfordern.

Für Frau F. konnten wir im Rahmen einer freiwilligen Beendigung des Mietverhältnisses erreichen, dass die Mieterin nun aus der gegen sie gerichteten Klage keine Kosten zu tragen hat. Die Kostenersparnis für unser Mitglied betrug mehr als 500 €.

Für unsere Mitglieder Maria L. und Gerhard K. aus Strasswalchen konnten wir einen Vergleich vor dem BG Neumarkt erwirken, demzufolge unsere Mitglieder 1.600,- an Kautions zurückerhalten.

Unser Mitglied, Frau D.V. aus Salzburg, war gemeinsam mit ihrem Sohn und dessen Lebensgefährtin vor dem Bezirksgericht Graz-West auf Zahlung von € 1.570,- zuzüglich Kosten von € 517,20 geklagt worden. Durch unser Einschreiten konnte erwirkt werden, dass das Verfahren „ewig ruht“ und unser Mitglied lediglich einen Kostenbeitrag von € 39,06 bezahlen musste.

Das Mietverhältnis unseres Mitglieds Siegfried W. aus Salzburg-Lehen war gerichtlich aufgekündigt worden. In einem Vergleich vor dem BG Salzburg konnten wir erreichen, dass er noch fünf Jahre in der Wohnung bleiben kann.

TIROL

Mietzinsrückerstattung	36.317,01
Betriebs- und Heizkosten	9.385,43
Kautions	24.091,49
Schadenersatz	3.711,-
Ablöse	20.000,-
Sonstiges	201,17

Gesamt 93.706,10

NIEDERÖSTERREICH**Bezirk Wr. Neustadt**

Korrektur des Mietzinsminderungsanspruchs um weitere € 99,40

Kautionsrefundierung € 250,00

Refundierung Reparaturkosten € 298,03

Kautionsrefundierung € 300,00

Korrektur der Betriebskostenabrechnung um € 2.544,52

Abrechnungskorrektur € 87,81

Korrektur Betriebskostenabrechnung € 227,49

Baden

Betriebskorrektur für unser Mitglied € 21,30

Betriebskosten u. Mietzinskorrektur € 1.278,34

Betriebskostengutschrift für unser Mitglied € 221,64

Korrektur der Heizkostenabrechnung für unser Mitglied € 314,38

Mietzinsminderung € 519,02

Bezirk Mödling

Kautionsrefundierung € 1.165,00

St. Pölten Stadt und Land

Kautionsrefundierung € 300,00

Korneuburg

Kautionsrefundierung € 1.000,00

Betriebskostenkorrektur für unser Mitglied € 177,61

Restkautions € 52,40

Bezirks Mattersburg/Bgld.

Ablöserefundierung € 2.000,00

Ebenso wurden mehrere Instandhaltungsprobleme in den Wohnungen unserer Mitglieder gelöst.

KÄRNTEN**Klagenfurt:**

Dem Ehepaar W. wurden Instandhaltungsarbeiten von € 400,- in der Betriebskostenabrechnung verrechnet, die die Vermieterin nach unserer Intervention sofort zurückerstattete.

Klagenfurt:

Frau L. erhielt insgesamt € 1.023,65 an unberechtigt verrechneten Betriebskosten zurück.

Klagenfurt:

Auf Grund unserer Intervention erstattete der Vermieter die Kautions von € 2.500,- an Herrn B. zurück.

Velden:

Der Vermieter stellte an unser Mitglied Frau A. Schadenersatzforderungen in der Höhe von € 3.576,-. Frau A. musste nichts bezahlen.

Klagenfurt:

Unser Mitglied Frau W. bekam auf Grund unseres Einschreitens eine neue Wohnungseingangstüre.

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

Wohnungen sind manchmal nicht so günstig wie es scheint

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)



Leider kommt es immer wieder vor, dass Mieter/innen erst bei der ersten Abrechnung merken, dass eine Wohnung nicht so günstig ist, wie es im Mietvertrag bzw. Inserat ausgeschaut hat. Denn leider kann man den tatsächlichen Preis einer Wohnung dadurch günstiger erscheinen lassen, dass man das monatliche Akonto für Betriebs- und Heizungskosten reduziert, was eben etwas völlig anderes ist, als wenn man den Hauptmietzins reduzieren würde.

Die unrealistischen monatlichen Akontos werden dann dem/der Mieter/in bei der ersten Abrechnung zum Verhängnis. Es kommt dann zu hohen Nachzahlungen mit eventueller sofortiger Mietzinserhöhung, da hat der/die Mieter/in den Mietvertrag aber eben bereits abgeschlossen.

Dabei sollte es nicht allzu schwer sein, ein realistisches Akonto vorzuschreiben. Bei bereits bestehenden Mietverträgen stehen immerhin vergangene Abrechnungen zur Verfügung und gravierende Veränderungen z.B. im Bereich der Reinigung passieren in der Regel nicht so überraschend. Auch bei neuen Häusern gibt es durchaus statistische Erfahrungswerte (z.B. von der Statistik Austria).

Als Mieter/in kann man auch selbst vorbeugen, indem man sich nicht bloß den Gesamtbetrag anschaut, sondern insbesondere, wie sich der Mietzins zusammensetzt. Man sollte daher das Akonto durch die Nutzfläche der Wohnung dividieren, um einen Wert pro m² zu erhalten. Bei sehr niedrigen Akontos sollte man vorsichtig werden und weitere Informationen dazu verlangen.

Sinnvoll wären hier natürlich auch eindeutige gesetzliche Regeln, denn während das MRG regelt, wie hoch eine Betriebskostenpauschale maximal sein darf, fehlt eine Regel für ein zu niedriges Betriebskostenkonto.

Empfänger

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

KONTAKTSTELLEN:

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:
Montag und Mittwoch: 9.30 bis 13 Uhr
Dienstag, Donnerstag, Freitag: 10 bis 12 Uhr
Tel: 01/5232315
Fax 01/52304139
E-Mail: office@mieterschutzwien.at
www.mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden statt:
nur nach telefonischer Vereinbarung
(Tel.: 01/523 23 15):

- in **1070 Wien, Döblergasse 2**:
täglich
- in **1020 Wien, Praterstraße 25**:
Mi. von 14.30 bis 18 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.00 Uhr

Steiermark

8010 Graz
Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)
(0316) 384830, Fax (0316) 38 48 30 - 40
Mo. von 14:30 bis 17 Uhr, Mi. von 14:30 bis 19
Uhr, Fr. von 9 Uhr bis 11:30 Uhr,
TERMINVEREINBARUNG erforderlich

8700 Leoben
Kaiserfeldgasse 10/1, 8700 Leoben, jeden 2. Di.
im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefo-
nischer Vereinbarung (0316 384830)

8680 Mürzzuschlag
Café Jo eh, Kirchengasse 10, jeden 1. Dienstag
im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

8605 Kapfenberg
Restaurant Schicker, Grazerstraße 9, jeden
3. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur
nach telefonischer Vereinbarung (0316/384830)

Oberösterreich

4020 Linz
Lederergasse 21,
Tel. 0732/77 12 88
Fax 0732/ 79 73 51
Mo., Mi. und Fr. von 9 bis 13 Uhr,
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr
Bezirksbauernkammer, Tomitzstr. 1,
2. Stock, Sprechzimmer 1, Mo. von 9 bis 13 Uhr

4600 Wels
Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)
Tel. 0680/ 2193848 jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

4910 Ried i.L.
Rathaus, Wohnungsabteilung,
Eingang Roßmarkt,
Der Sprechtag findet jeden 2. Dienstag im
Monat von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

4780 Schärding
Denisgasse 8 „Gasthaus Bräustüberl Bums´n“,
jeden zweiten Di. im Monat von 9.30 – 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl
Stadtamt, 1.Stiege/2.Stock, Zi-Nr. 24,
jeden ersten Fr. im Monat
von 10.00 bis 12.00 Uhr

4802 Ebensee
Gemeindeamt, Zimmer 9,
jeden ersten Fr. im Monat von 13.00 – 14.00 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt
Eyerspergring 7, Tel.: 02622/23176
Sprechstunde Di. von 14-17 Uhr
Termine nach tel. Vereinbarung
(Tel.: Mo. bis Do. 10-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

2500 Baden
Palfygassee 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch
von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wie-
ner Neustadt erbeten unter Tel.: 02622/23176

Wien-Umgebung
Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25
nur nach telefonischer Vereinbarung
unter Tel.: 02622/23176

3100 Sankt Pölten
Heßstraße 4 (im Hof rechts)
Sprechstunde jeden Fr. von 10-13 Uhr
nur nach tel. Voranmeldung unter:
02622/23176 (Mo. bis Do. 10-12, Di. 14-17 Uhr)
0664/9100416 (Mo., Di. 10-12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg
Hofhaymer Allee 9-13, Telefon (0662) 841252,
Fax (0662) 841252-5
Termin nach Vereinbarung.
Öffnungszeiten
Mo bis Fr von 8:15 bis 12:15 und
Mo bis Do auch 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck
Müllerstraße 27,
1. Stock
Telefon (0512) 574035
office@msv-tirol.at
Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,
DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach
Vereinbarung.

Kärnten

9020 Klagenfurt
Benediktinerplatz 5/1,
Tel.: (0463) 513092
Mo. bis Do. von 8 Uhr bis 12 Uhr und nach
Vereinbarung

IMPRESSUM

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

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