



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreich



Investiert!

Was tun?

Fristeneinsicht vor der Kündigung



Abrechnung Wohnungs- eigentum

Was kann man erwarten?



Das Recht, die Miete zu vermindern

Welche Gründe
machen es möglich?

100 Jahre Mieterschutz

Was hat sich bisher alles verändert!

Vorwort

Liebe **Leserinnen** und **Leser!**

Vorsicht ist geboten, wenn der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) die Pläne der neuen Regierung lobt. Denn in diesen Plänen finden sich viele Forderungen der Haus- und Grundbesitzer/innen – so kann man in der Zeitschrift des ÖHGB lesen.

Und tatsächlich lässt das Programm der neuen Regierung Schlimmes befürchten. Zwar sollen im Rahmen eines „Mietrechts-Konvents“ Wohnrechtsexpert/innen Vorschläge zu einer grundlegenden Reform des Mietrechts erarbeiten, wobei diese Arbeit zunächst bei einer parlamentarischen „Enquete“ geleistet werden soll. So weit, so gut – und harmlos.

Neues Mietrecht – bitte warten???

Aber bis zur Schaffung eines neuen Mietrechts soll es – unter anderem – folgende Neuerungen geben:

- Kurzfristige Mietverhältnisse sollen in definierten Einzelfällen möglich werden;
- der sogenannte „Mietadel“ soll durch eine zeitgemäße Ausgestaltung der Eintrittsrechte abgeschafft werden;
- und das Verbot des Lagezuschlags in Gründerzeitvierteln soll zur Herstellung fairer Verhältnisse aufgehoben werden.

Im Klartext heißt das: Die bewährte Mindestbefristung von drei Jahren soll zunächst in Einzelfällen, später aber möglicherweise auch flächendeckend abgeschafft werden. Damit besteht wiederum die Gefahr, dass sich Zehntausende Mieter/innen alljährlich auf Wohnungssuche begeben müssen, dass damit Kindergarten- und Schulwechsel im Sommer die Regel sein und die Maklerprovisionen fröhliche Urstände feiern werden.

Im Eintrittsfall soll es zu massiven Mietzinserhöhungen kommen dürfen, und für noch viel mehr Wohnungen als bisher soll es Lagezuschläge geben.

Noch mehr befristete Mietverhältnisse und noch teurere Mieten – darauf laufen diese Pläne hinaus. Nicht nur Vorsicht ist hier geboten, sondern es wird Widerstand notwendig sein.

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Mieterschutz in Österreich – 100 Jahre jung!

Vor 100 Jahren begann in Österreich die Geschichte des gesetzlichen Mieterschutzes – eine Geschichte, deren Wurzeln auf die heute kaum noch nachzuempfindenden grässlichen Wohnverhältnisse am Beginn des 20. Jahrhunderts zurückgehen.

Vor 100 Jahren begann in Österreich die Geschichte des gesetzlichen Mieterschutzes – eine Geschichte, deren Wurzeln auf die heute kaum noch nachzuempfindenden grässlichen Wohnverhältnisse am Beginn des 20. Jahrhunderts zurückgehen. Winzige Mietwohnungen, die sich die Mieter/innen aus Kostengründen noch mit sogenannten „Bettgeher/innen“ teilten, prägten das Leben der „Unterschicht“. Als Bettgeher/innen bezeichnete man Menschen, denen stunden- oder schichtweise eine Schlafstelle in einer Mietwohnung angeboten wurde. Dass dabei sogar mehrere Leute zugleich gemeinsam in einem Bett schliefen, war keine Seltenheit – in so manche Wohnung wurden 30 Betten und mehr hineingezwängt. Selbst im Vergleich zu den ebenfalls nicht rosigen Zuständen in anderen Teilen Europas waren die Städte der Habsburgermonarchie ein besonderer Fall der Massenverelendung. So ist es auch nicht verwunderlich, dass sich in dieser Zeit der Begriff „Wiener Krankheit“ zu einem international gebräuchlichen Wort für die Tuberkulose entwickelte.

Vermieterwillkür und Mieterrevolten

Kein Wunder also, dass sich ab 1910 in den Hauptstädten der Monarchie gewaltsame Mieterrevolten häuften. Die Mieter/innen waren damals völlig der Willkür ihrer Vermieter/innen ausgesetzt. Gesetz und Gerichte kannten weder Kündigungsschutz noch Mietzinsbeschränkungen. Vielmehr

war es den Vermieter/innen möglich, Mietverträge frei nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Und das bedeutete zumeist: Wer nicht pariert, fliegt!

Weltkrieg und beginnender Mieterschutz

Es ist schwer einzuschätzen, wie lange sich diese Verhältnisse ohne das Ereignis des Ersten Weltkriegs gehalten hätten. Denn mit der zunehmenden Verschlechterung der Kriegslage war die Regierung bestrebt, die Moral ihrer Armee nicht zusätzlich zu schwächen: Es hätte wohl einen sehr schlechten Eindruck gemacht, wenn Soldaten an der Front ihre Köpfe hinhalten müssen und im Hinterland gleichzeitig ihre Familien delogiert werden. So kam





Mag. Wolfgang Kirnbauer

Mieterschutzverband Wien

es 1917 zum Erlass einer ersten Mieterschutzverordnung mit einem Mieterhöhungsverbot und Kündigungsbeschränkungen. Weitere Erlässe folgten. Als der Krieg sein Ende fand, bedeutete dies aber nicht, dass damit der kriegswirtschaftliche Mieterschutz aufgehoben worden wäre. Für die letzte noch im Krieg verlautbarte Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 1918 war nämlich kein Ablaufdatum implementiert worden, und so blieb diese auch weiterhin in Geltung.

Vom „Mietengesetz“ 1922 bis zum „MRG“ 1982

In der Ersten Republik führten Sozialdemokrat/innen und Christlichsoziale lange Verhandlungen, die 1922 zum Beschluss des neuen „Mietengesetzes“ führten. Mietzinsbeschränkungen, Ablöseverbot, Kündigungsschutz sowie einfache Rechtsdurchsetzung vor Schlichtungsstellen zeichneten dieses – damals für europäische Verhältnisse vorbildhafte – Gesetz aus. In der Folge überdauerte der noch junge Mieterschutz auch den nächsten Weltkrieg. Dies allerdings mit einer beschämenden Ausnahme: Während des NS-Regimes wurde der Kündigungsschutz jüdischer Mieter/innen gegenüber „arischen“ Vermieter/innen

beseitigt. Obwohl damit keine gesetzliche Verpflichtung zur Kündigung jüdischer Mitbürger/innen begründet worden war, kam es zwischen März 1938 und Mai 1939 zu rund 44.000 „Arisierungen von Mietverhältnissen“. 1982 wurde das Mietrecht mit dem neu beschlossenen Mietrechtsgesetz neu kodifiziert. „Friedenszinse“ waren nun Vergangenheit und wurden durch sogenannte Kategoriemieten abgelöst. Diese wiederum wurden 1994 durch bundesländerflexible Richtwertmieten ersetzt.

Und heute?

Kein Mieterschutz im „Neubau“!

Die aktuelle Entwicklung gibt Anlass zur Sorge: Bestehende Gesetze werden schleichend ausgehöhlt. Beispielsweise gelten Mietzinsgrenzen nicht für „Neubauten“. Aber was heute rechtlich unter einem Neubau verstanden wird, hat mit dem normalen Hausverstand nichts mehr zu tun. 1982 hatte der Gesetzgeber darunter noch Gebäude verstanden, die nach 1945 bzw. 1953 errichtet worden waren, also

1945 – nach wie vor die Grenze für den Zinsschutz im Mietrecht! Das heißt, dass ein Haus, das heute bereits 70 Jahre am Buckel hat, keinen Mietzinsbegrenzungen unterliegt.

zum damaligen Zeitpunkt zumeist nicht älter als 30 Jahre waren. Heute jedoch bildet das Errichtungsdatum 1945 nach wie vor die Grenze für den Zinsschutz im Mietrecht! Das heißt, dass ein Haus, das heute bereits 70 Jahre am Buckel hat, keinen Mietzinsbegrenzungen unterliegt. Und absurderweise sind es gerade die Immobilienfirmen, die diesen Mangel mit der ihnen eigenen Logik beseitigen wollen. Nämlich der Forderung nach Abschaffung aller Mietzinsgrenzen für jedes Mietverhältnis! Wenn alle Mieter/innen rechtlos sind, werden ja auch alle gleich gerecht behandelt. Im „Neusprech“ der Immobilienverbände nennt man das die notwendige Beseitigung des „Mietadels“ im Altbau, der nun als Feind- und Neidbild an die Wand gemalt wird.

Dabei bedarf es keines großen Denkaufwands, um festzustellen, dass Mietzinsgrenzen für alle Mietverhältnisse erforderlich sind. Mietzinsbeschränkungen und Kündigungsschutz können nicht isoliert voneinander betrachtet werden. Ein Kündigungsschutz ist sinnlos, wenn man sich die Mietkosten nicht leisten kann, und umgekehrt sind Mietzinsobergrenzen sinnlos, wenn man grundlos gekündigt werden kann.

Diese Argumente scheinen derzeit wenig zu zählen. Mit der Beseitigung von Mietzinsgrenzen soll der „Wohnbau angekurbelt“ werden, um Mieten günstiger zu machen, so die Meinung der Immobilienverbände. Dass diese Rechnung nicht aufgehen kann, verrät ein Blick nach England oder Frankreich, beides Länder mit traditionell freier Mietzinsgestaltung – und Horrormieten.

Es ist eine der dringendsten Aufgaben, neben der Ankurbelung des sozialen Wohnbaus den gesetzlichen Mieterschutz wieder zu stärken. Dazu zählen sozial verträgliche Mietzinsobergrenzen für alle Häuser, die

einen 25-jährigen Amortisationszeitraum überschritten haben, und ein Verbot des grassierenden Befristungsunwesens. Wenn das nicht gelingt, dürfen wir uns über die zunehmende Verarmung großer Bevölkerungsschichten nicht wundern.

Dann wären wir von den Zuständen wie damals vor 100 Jahren wohl nicht mehr weit entfernt!

Neue Kategoriesätze ab 1. 2. 2018

KATEGORIESÄTZE je m² ab 1. Februar 2018, einhebbar gem. § 15a MRG

Kategorie A	€ 3,60
Kategorie B	€ 2,70
Kategorie C	€ 1,80
Kategorie D	€ 0,90

Kategorie D brauchbar	€ 1,80
(Anmietung nach dem 1. März 1994)	
Kategorie D unbrauchbar	€ 0,90
(Anmietung nach dem 1. März 1994)	

Wertbeständigkeit des Mietzinses gem. § 45 MRG

(bei vor dem 1. März 1994 abgeschlossenen Hauptmietverträgen)

Kategorie A	€ 2,39
Kategorie B	€ 1,80
Kategorie C	€ 1,20
Kategorie D brauchbar	€ 1,20
Kategorie D unbrauchbar	€ 0,90

Verwaltungshonorar gem. § 22 MRG (ab 1. Februar 2018) € 3,60 pro m² und Jahr

Für das Jahr 2018 ergibt sich ein Mischsatz von € 3,59 pro m² Nutzfläche und Jahr.

Investitionskostenersatz

Gerade bei längeren Mietverhältnissen tätigen Mieter/innen oftmals – aus unterschiedlichen Gründen – auf eigene Kosten Investitionen im Zusammenhang mit der Mietwohnung.



Mag. Stefan Ozlberger
Mieterschutzverband Wien

Viele Mieter/innen möchten diese Investitionen nach dem Ende des Mietverhältnisses abgegolten haben. Doch die Realisierung dieses Vorhabens ist oft nicht ganz so einfach, wie vielleicht gedacht, zumal zwischen mehreren Anspruchsgrundlagen unterschieden werden muss.

Der Anspruch auf Investitionersatz nach § 10 MRG

Ein Ersatzanspruch nach § 10 MRG kommt nur dann in Betracht, wenn es sich um eine Wohnung im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes handelt. Bei Geschäftsräumlichkeiten oder bei Untermieten ist diese Bestimmung nicht anwendbar.

Der Gesetzgeber hat zudem – teils kompliziert ausgestaltete – Formerfordernisse festgelegt, wie ein Investitionersatz im Rahmen des § 10 MRG geltend zu machen ist. Hierbei ist es vor allem wichtig, den Anspruch rechtzeitig geltend zu machen, da die zu beachtenden Fristen relativ kurz sind. Je nachdem wie das Mietverhältnis beendet wird, sind im Gesetz unterschiedliche Fristen definiert. Bei einer Kündigung von der Mieterseite beispielsweise muss der Anspruch spätestens binnen 14 Tagen nach Zustellung der Aufkündigung an den/die Vermieter/in geltend gemacht werden.

Die Anzeige des Anspruchs an den/die Vermieter/in muss zudem schriftlich und unter Vorlage von Rechnungen samt Bezifferung

des Anspruchs und der Anführung der jeweiligen Investitionen erfolgen. E-Mails erfüllen das Schriftlichkeitsgebot nicht.

Ist die Anzeige zwar fristgerecht, aber sonst mangelhaft in der Form, so muss der/die Vermieter/in den/die Mieter/in zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von 14 Tagen auffordern, wobei die Mängel jeweils konkret anzuführen sind. Die Rechtsprechung ist hier etwas großzügiger und lässt jede fristgerechte Erklärung, die erkennen lässt, dass Geldersatz für auf die Wohnung getätigte Aufwendungen begehrt wird, genügen, um zumindest die Vermieterseite zur Einräumung dieser „zweiten Chance“ zu verpflichten.

Es empfiehlt sich daher, vorab Erkundigungen über die Voraussetzungen zur Geltendmachung eines Investitionersatzes einzuholen. Oft erkundigen sich Mieter/innen jedoch erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses über ihre Rechte, was in vielen Fällen zu spät sein kann. Die Nichteinhaltung der Fristerfordernisse kann nämlich nicht saniert werden. Zudem sollte man sich beraten lassen, ob eine Investition überhaupt „ersatzfähig“ im Sinne des § 10 MRG ist und welche Abschreibungsdauer für die jeweilige Investition heranzuziehen ist. Beispielsweise wird eine teure Einbauküche vom § 10 MRG nicht umfasst. Zudem muss der/die Vermieter/in der Investition zustimmen oder seine/

Die **Nichteinhaltung der Fristerfordernisse** kann nämlich **nicht saniert werden.**

ihre Zustimmung unberechtigterweise verweigern.

Der Ersatzanspruch nach § 1097 ABGB

Dieser ist binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandobjekts gerichtlich geltend zu machen. Sowohl Wohnungs- als auch Geschäftsraum- oder Untermieter/innen bzw. Mieter/innen im Voll- und Teilausnahmebereich des MRG können den Ersatzanspruch gem. § 1097 ABGB geltend machen.

Kann der Ersatzanspruch nach dem MRG nicht mehr geltend gemacht werden, weil dieser etwa verfristet ist, so kann dieser womöglich noch immer im Rahmen des ABGB durchgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. Da § 1097 ABGB abdingbar ist, ist es jedoch auch denkbar, dass sich im Vollausnahmebereich des MRG ein Ersatzanspruch auf die Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung beschränkt.

Auch hier lautet unser Rat, sich vorab so ausführlich wie möglich über geplante Investitionen und deren Ersatzmöglichkeiten beraten zu lassen, und generell sollten immer alle Rechnungen von getätigten Investitionen aufbewahrt werden.

Das Recht, die Miete zu mindern!

Wenn das Mietrecht durch aufgetretene Mängel eingeschränkt wird, die mieterseitig nicht verursacht wurden und nicht in die Instandhaltungspflicht des Mieters/der Mieterin fallen, steht dem/der Mieter/in gemäß § 1096 ABGB das Recht zu, die Miete zu mindern.

Auch ein mangelhaftes Beheizen des Mietgegenstands durch den/die Vermieter/in führt zur Mietzinsminderung. Ein Verschulden des Vermieters/der Vermieterin ist hingegen für eine Mietzinsminderung nicht erforderlich, daher führen auch zufällige Ereignisse zu einer Mietzinsminderung.

Ein häufiger Streitfall etwa ist Schimmel in der Wohnung, weil hier besonders oft über die Schuldfrage gestritten wird. Ein Verschulden des Mieters/der Mieterin wurde aber zum Beispiel bei Schimmelbildung verneint, wenn die Schimmelbildung bei normalem Lüftungsverhalten nicht verändert werden kann oder der/die Mieter/in nicht aufgeklärt wurde, dass bei dieser Wohnung eine besondere Querlüftung notwendig gewesen wäre, um die Schimmelbildung zu verhindern.

Ein häufiger Streitfall etwa ist Schimmel in der Wohnung, weil hier besonders oft über die Schuldfrage gestritten wird.

Aber nicht jede Verschlechterung der Wohnsituation berechtigt zu einem Mietzinsminderungsrecht. So führen etwa die Lärmbelästigung durch die Zunahme des Straßenverkehrs oder durch eine Schule, übliches Kinderverhalten, Bautätigkeiten in der Nachbarschaft im ortsüblichen Ausmaß oder bloß optische Beeinträchtigung nicht zu einer Mietzinsminderung.

Da die Vermieterseite auch verpflichtet ist, den/die Mieter/in vor Störungen durch Dritte zu schützen, können sich auch daraus Mietzinsminderungsansprüche ergeben.

Die Minderung erstreckt sich auf alle Mietzinsbestandteile, also nicht nur auf den Hauptmietzins.

Zwar kann auf dieses Recht vorab nicht verzichtet werden, wenn man allerdings vorbehaltlos und ohne Rechtsirrtum die Miete in voller Höhe weiterbezahlt, ist es nicht mehr möglich, diese Beträge rückwirkend zu fordern. Es ist daher sinnvoll, gleich bei der schriftlichen Mängelmeldung eine entsprechende Vorbehaltszahl-



lung betreffend die Mietzinszahlungen zu erklären. Aus Beweisgründen sollte jedenfalls eine schriftliche Mängelmeldung erfolgen, und man sollte es daher nicht bei einem Anruf belassen, sonst könnte nachher bestritten werden, dass der Mangel angezeigt wurde. Das Recht auf Mietzinsminderung kann auch durch die Behinderung oder Ablehnung der Behebung verloren gehen.

Zu beachten ist auch, dass das Recht auf Minderung nur solange besteht, als der Mangel nicht behoben ist. Wenn der/die Mieter/in den Schaden also selbst behebt, fällt dadurch auch das Mietzinsminderungsrecht weg, und es geht nur noch um die Kosten der Behebung.

Vor tatsächlichen Minderungen ist es sinnvoll, sich rechtlich zu informieren. Es gibt nämlich keinen Katalog, sodass die Höhe der Mietzinsminderung nur aus früheren ähnlichen Entscheidungen abgeleitet werden kann. Letztendlich entscheidet im Streitfall erst der/die gerichtliche Sachverständige oder der/die Richter/in, welche Minderung be-

Zu beachten: Das Recht auf Minderung besteht nur solange, als der Mangel nicht behoben ist.



Mag. Wolfgang Czuba
Mieterschutzverband Niederösterreich

rechtigt war, was für den/die Mieter/in leider ein erhebliches Kostenrisiko darstellt, denn es gibt derzeit keine Möglichkeit, sich die Minderung vorab in einem Außerstreitverfahren feststellen zu lassen. Die Möglichkeit eines solchen Feststellungsantrags im Außerstreitverfahren würde vielen Räumungsklagen vorbeugen.

Derzeit bleibt dem/der Mieter/in daher in der Regel nur die Wahlmöglichkeit, die Miete zu mindern und auf die Räumungsklage zu warten oder unter Vorbehalt zu bezahlen und die Beträge dann einzuklagen. Es empfiehlt sich daher, sich rechtzeitig beraten zu lassen.



Mietzinsüberprüfung

Haben Sie sich schon einmal Gedanken gemacht, ob Sie nicht einen zu hohen Mietzins für Ihre angemietete Wohnung bezahlen?

Vielleicht wissen Sie gar nicht, dass es unter gewissen Voraussetzungen gesetzliche Mietzinsobergrenzen gibt!



Mag. Jasmin Klösch-Bergthaler

Mieterschutzverband Kärnten

Wohnen Sie in einem Gebäude, das über mehr als zwei Objekte verfügt und ist dessen Baubewilligung vor dem 30. Juni 1953 (bei angemieteten Eigentumswohnungen vor dem 8. Mai 1945) erteilt worden, oder in einem geförderten Neubau, dann sollten Sie Erkundigungen einholen, ob der im Mietvertrag vereinbarte Mietzins den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Ist das Mietrechtsgesetz für Ihre Wohnung zur Gänze anwendbar, so kommen die Beschränkungen eines höchstzulässigen Mietzinses zur Anwendung.

Das Mietrechtsgesetz kennt drei Grundtypen von Mietzinszulässigkeitsbeschränkungen:

1. den angemessenen Mietzins
2. den Kategoriemietzins (bis 28. Februar 1994)
3. den Richtwertmietzins

Für Verträge ab dem 1. März 1994 sieht das Gesetz den angemessenen Mietzins (wenn gewisse Tatbestände erfüllt sind), ansonsten den Richtwertmietzins vor.

Was versteht man nun unter angemessenem Mietzins und Richtwertmietzins?

Als angemessen gilt der Mietzins, wenn er sich am ortsüblichen Mietzins orientiert. Als Maßstab werden Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjekts herangezogen.

Der Richtwert ist jener Betrag, der für eine mietrechtliche Normwohnung festgesetzt wird. Die Richtwerte sind für jedes Bun-

desland unterschiedlich und werden vom Bundesministerium für Justiz verlautbart. Der Richtwert kann jedoch durch Zuschläge erhöht und durch Abschläge vermindert werden. Handelt es sich auch noch um ein befristetes Mietverhältnis, so ist ein Befristungsabschlag von 25 Prozent zu berücksichtigen.

Sollten Sie der Meinung sein, dass Ihr Mietzins zu hoch ist, so können Sie einen Antrag auf Überprüfung einbringen.

Sollten Sie der Meinung sein, dass Ihr Mietzins zu hoch ist, so können Sie bei der Schlichtungsstelle oder dem zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Überprüfung einbringen. Wir beraten und unterstützen Sie!

Aber **Achtung**: Bei einem unbefristeten Mietverhältnis muss der Antrag **binnen**

drei Jahren ab Abschluss des Mietvertrages, bei einem befristeten Mietvertrag **binnen sechs Monaten nach Auflösung** eingebracht werden. Haben Sie tatsächlich einen zu hohen Mietzins bezahlt, hat Ihnen der/die Vermieter/in diesen Teil zurückzuerstatten.

Bei Wohnungen, die nicht oder nur teilweise dem Mietrechtsgesetz unterliegen, gilt jedoch freie Mietzinsvereinbarung.

einladung

Der Mieterschutzverband Salzburg (ZVR 466094408) lädt zur ordentlichen Landeskonferenz ein:

Donnerstag, 17. Mai 2018, 13.30 Uhr

Büro des Mieterschutzverbandes Salzburg, Hofhaymer Allee 9-11, 5020 Salzburg

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Mag. Dr. Walter Windischbauer (Obmann)
Dr. Andreas Freilinger (Landessekretär)

Wozu in die **Ferne** schweifen ...

Durch seinen landschaftlichen Reiz und die guten klimatischen Bedingungen wurde das Burggrafnamt Meran ein bekannter Kurort. Meran und seine Umgebung sind aber auch ein wunderbares Wandergebiet.

Die Stadt Meran selbst lädt ein, durch die berühmten Lauben zu schlendern, die alten Stadtmauern zu bewundern oder den Tag in der modernen, in einen großzügigen Park hineinreichenden Therme zu verbringen. Aber es gibt auch zahlreiche beschauliche Wanderwege – der Tappeinerweg zum Beispiel, der über die Stadt hinaufführt, für

Jung und Alt leicht zu begehen ist und einen weiten Rundblick in die Täler eröffnet. Allein die üppige Vegetation mit ihren Palmen, Mammutbäumen und den vielen anderen mediterranen Gewächsen lässt das Herz höherschlagen, denn nicht besonders weit von der österreichischen Grenze weg hat man hier das Gefühl, schon tief im Süden zu sein.



Dr. Herta Trummer

Mieterschutzverband Tirol



Waalwege

Eine weitere Besonderheit Merans sind die sogenannten Waalwege. Als Waale bezeichnet man die uralten Bewässerungskanäle, die mit geringem Gefälle aus stark wasserführenden Bergbächen an den Berghängen entlanggezogen wurden und durch schleußenartige Auslassöffnungen unterbrochen werden. Alle Berghänge rund um Meran werden von solchen Waalen durchzogen. Und das Wandern auf diesen Waalwegen ist ein besonderes Vergnügen: staubfreier, weich federnder Boden, umgeben von prächtigen Kastanienbäumen oder Weingärten. Aufgrund ihres landschaftlichen Reizes sind vor allem der Maiser, der Plarser, der Algunder oder der Marlinger Waalweg zu nennen.

Auch einen Tag in den Gärten von Schloss Trauttmansdorff zu verbringen, ist ein Erlebnis: In den unzähligen Nischen des botanischen Gartens ein Plätzchen für ein Picknick zu finden, ist für Erwachsene wie für Kinder eine gute Gelegenheit, die Natur zu erleben.

einladung

Der Mieterschutzverband Tirol (ZVR 020056055) lädt zur Generalversammlung ein:

Dienstag, 2. Oktober 2018, 15.00 Uhr

„Cafe Central“ – Extrastüberl, Gilmstraße 5, 6020 Innsbruck

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Dr. Herta Trummer (Obfrau)

Abschließend ein **wichtiger Tipp**, wenn Sie auf **Urlaub fahren**:

RSa- bzw. RSb-Briefe gelten als **zugestellt, auch wenn niemand angetroffen wird**, ein zweiter Zustellversuch angekündigt und durchgeführt wird und diese Schriftstücke letztlich bei der Post hinterlegt werden (§ 17 Zustellgesetz). Auch etwaige Fristen beginnen mit der ersten Zustellung zu laufen. **Bei längerer Abwesenheit wird empfohlen, ein Urlaubsfach bei der Post einzurichten**, weil so keine Fristen versäumt und RSa- sowie RSb-Briefe an den Absender retourniert werden.

Die Abrechnung im Wohnungseigentum

In den letzten Monaten ist es bei uns vermehrt zu Anfragen gekommen, ob es im Wohnungseigentumsgesetz (in der Folge kurz WEG genannt) genauso klare gesetzlichen Regelungen für die jährliche Abrechnung wie im Mietrechtsgesetz gibt.

Leider muss ich diese Frage mit einem Nein beantworten. Aber zurück zum Anfang. Im Wohnungseigentum sind alle Aufwendungen für die Liegenschaft von den Wohnungseigentümer/innen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Abrechnung selbst ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem/jeder Wohnungseigentümer/in zu übermitteln. Auch ist den Wohnungseigentümer/innen in geeigneter Weise Einsicht in sämtliche Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Was man aber vergeblich in der gesetzlichen Regelung sucht, ist, was die Abrechnung zu enthalten hat bzw. wie diese inhaltlich zu gestalten ist. Lediglich bei den gesetzlichen Bestimmungen zum/zur Verwalter/in findet man einen Ansatzpunkt, nämlich dass der/die Verwalter/in eine ordnungsgemäße und richtige Abrechnung zu legen hat. Die eigentliche gesetzliche Regelung für die Abrechnung, also der § 34 WEG, enthält diesbezüglich keine Re-

Die Abrechnung selbst ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem/jeder Wohnungseigentümer/in zu übermitteln.

gelung. Somit muss man in die Judikatur blicken, die zu diesem Thema ergangen ist. Der Oberste Gerichtshof hat in diesem Zusammenhang bereits eine umfangreiche Judikatur geschaffen. Laut Oberstem Gerichtshof bedarf es einer systematischen, übersichtlichen und einer Nachprüfung leicht zugänglichen Gliederung der Einnahmen und Ausgaben.

Der Anspruch der Wohnungseigentümer/innen auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsperiode. Gerade bei dieser Formulierung kommt es immer wieder zu Missverständnissen, wann nun die Verjährung eintritt. Das Ende der Abrechnungsperiode liegt bei sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode. Dies bedeutet zum Beispiel, wenn sich die Abrechnungsperiode nach dem Kalenderjahr richtet, dass das Ende der Abrechnungsfrist der 30. Juni des Folgejahres ist.

Laut WEG ist das Kalenderjahr die Abrechnungsperiode. Eine abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer/innen oder aber auch durch Antrag eines Wohnungseigentümers/einer Wohnungseigentümerin aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden. Durch den Wechsel eines Woh-

nungseigentümers/einer Wohnungseigentümerin wird die Abrechnungsperiode nicht berührt.

Bei Anfragen stellen wir häufig fest, dass von Hausverwaltungen immer wieder die Auskunft erteilt wird, dass die Abrechnung bereits genehmigt sei und der/die Einzelne daher nichts mehr tun könne. Eine solche Information ist schlichtweg falsch, da es im Wohnungseigentumsrecht keine förmliche Genehmigung der Abrechnung gibt. Daher kann auch dann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen die Abrechnung genehmigt hat, jeder/jede einzelne Wohnungseigentümer/in jederzeit einen Antrag auf Rechnungslegung stellen. An diesem Recht ändert sich auch dann nichts, wenn eine Genehmigung durch den/die Eigentümervertreter/in, den „Hausvertrauensmann“, die „Hausvertrauensfrau“ oder einen Verwaltungsbeirat erfolgt.

Im WEG gibt es auch eine Regelung darüber, was man unternehmen kann, wenn die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder



Mag. Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark

die Einsicht in die Belege oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenersatzes nicht gewährt wird. In diesem Fall kann jeder/jede Wohnungseigentümer/in einen Antrag unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6.000 Euro bei Gericht einbringen. Eine Geldstrafe ist dann zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird.

Bei unseren Beratungstätigkeiten stellen wir immer wieder fest, dass es des Öfteren Unstimmigkeiten gibt, was mit einem sich aus der Abrechnung ergebenden Guthaben zu geschehen hat. Auch diesbezüglich gibt es eine gesetzliche Regelung. Diese besagt, dass – soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wurde – die sich aus der Abrechnung ergebenden Überschussbeträge auf die künftigen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft der Wohnungseigentümer/innen gutzuschreiben sind. Viele Wohnungseigentü-

Viele Wohnungseigentümer/innen sind aber mit **dieser Regelung** unzufrieden, da im Mietrechtsgesetz klar geregelt ist, dass auch **Guthaben auszubezahlen sind**.

mer/innen sind aber mit dieser Regelung unzufrieden, da im Mietrechtsgesetz klar geregelt ist, dass auch Guthaben auszubezahlen sind. Grundsätzlich müssen sich die Wohnungseigentümer/innen mit der gesetzlichen Regelung nicht zufriedengeben. Die Wohnungseigentümer/innen können mit einem Mehrheitsbeschluss festlegen, wann und auf welche Weise Überschüsse den einzelnen Wohnungseigentümer/innen zukommen sollen, etwa durch Rückzahlung oder Verrechnung mit diesen treffenden, fälligen anderen Zahlungsverpflichtungen. Sollte es jedoch der Wunsch der Wohnungseigentümer/innen sein, dass die Überschüsse in die Rücklage einzubringen sind, bedarf es dafür der Zustimmung aller Wohnungseigentümer/innen.

Ergibt sich aber aus der Abrechnung eine Nachzahlung, dann ist dieser Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen.

Haben Sie in puncto Abrechnung Fragen, die Sie abklären wollen? Dann greifen Sie zum Telefon und machen Sie einen Beratungstermin aus. Wir schauen uns Ihre Abrechnung gern an!

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Anneliese Schedlberger

Mieterschutzverband Oberösterreich

Ich möchte meine Wohnung untervermieten. Was muss ich beachten?

Wenn Sie Ihre Wohnung zur Gänze untervermieten möchten, benötigen Sie grundsätzlich die schriftliche Zustimmung Ihres Vermieters/Ihrer Vermieterin. Auch wenn im Mietvertrag ein Untermietverbot vereinbart wurde, ist im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) eine teilweise Untervermietung erlaubt. Sie können also einzelne Zimmer untervermieten, müssen aber die verbleibenden Räume selbst bewohnen. Zu beachten ist, dass der vereinbarte Untermietzins im Verhältnis zu Ihrem Hauptmietzins nicht unverhältnismäßig hoch sein darf, da die Untervermietung andernfalls einen Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG darstellen würde. Zusätzlich sind im Vollanwendungsbereich des MRG noch folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anzahl der Bewohner/innen – der/die Untermieter/in miteingerechnet – darf die Anzahl der Wohnräume nicht übersteigen.
2. Es darf kein Grund zur Annahme bestehen, dass der/die Untermieterin den Hausfrieden stört.

Diese beiden Punkte berechtigen den/die Vermieterin – wenn ein Untermietverbot vereinbart ist – aber nicht zur Kündigung, sondern lediglich zur Klage auf Unterlassung der Untervermietung.

Bei einem Ein- und Zweiobjekthaus ist ein vertragliches Untermietverbot in jedem Fall wirksam. In diesem Fall ist auch eine teilweise Untervermietung nicht gestattet. Nur wenn kein Untermietverbot vereinbart wurde, ist die Untervermietung auch zur Gänze gestattet, wenn sie dem/der Vermieter/in nicht nachteilig ist.

Mein Mietparkplatz wird regelmäßig von fremden Autos verparkt? Was kann ich tun?

Da Sie den Parkplatz gemietet haben, steht dieser in Ihrem Besitz. Bei erkennbarem rechtswidrigem Eingriff in fremde Besitzrechte liegt eine Besitzstörung vor. Gegen den/die Störer/in können Sie daher binnen 30 Tagen ab Kenntnis der Störung Besitzstörungsklage bei Gericht einbringen. Den/die Halter/in des Fahrzeugs können Sie bei der Bezirksverwaltungsbehörde oder bei der Landespolizeidirektion ermitteln. Aber Achtung: Der/die Halter/in muss nicht mit dem/der Störer/in ident sein. Den/die Störer/in können Sie nur durch Anfrage bei dem/der Halter/in des Fahrzeugs ausforschen.

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

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 die Hausinhabung obliegende **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:

3., Steingasse	€ 7.975,00
4., Graf Starhemberg-Gasse	€ 2.134,33
4., Theresianumgasse	€ 3.000,00
5., Wimmergasse	€ 6.750,00
5., Högelmüllergasse	€ 5.000,00
5., Jahngasse	€ 7.377,44
5., Jahngasse	€ 2.293,37
5., Krongasse	€ 11.500,00
15., Fünfhausgasse	€ 8.000,00
15., Goldschlagstraße	€ 1.000,00
15., Guntherstraße	€ 3.000,00
15., Illekogasse	€ 10.894,22
15., Kirchstetterngasse	€ 1.000,00
15., Preysinggasse	€ 3.750,00
15., Zwölfelgasse	€ 5.649,00
16., Habergasse	€ 7.000,00
16., Hasnerstraße	€ 936,00
16., Haymerlegasse	€ 9.500,00
16., Mariengasse	€ 5.900,00
17., Dornierplatz	€ 10.000,00
17., Hernaleser Hauptstraße	€ 9.160,00
17., Kulmgasse	€ 5.300,00
17., Mariengasse	€ 4.070,00
20., Klosterneuburger Straße	€ 1.200,00
21., Baumergasse	€ 2.000,00

Auch **Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten**, die **Rückzahlung überhöhter Provisionsen**, zu **hohe Betriebskosten** oder **unzulässige Ablösen**, die Bezahlung von **Investitionersatz** oder die Rückzahlung von zu Unrecht zurückbehaltenen **Kauttionen** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken.

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

6., Moritzgasse (Sanierungsmängel)	€ 400,00
10., Gudrunstraße (Kauttion)	€ 1.046,32
11., Krausegasse (Investitionersatz)	€ 1.500,-
11., Simmeringer Hauptstraße (Kauttion)	€ 1.500,00
15., Henriettenplatz (Mietminderung)	€ 83,32
22., Kalmusweg (Kauttion)	€ 2.787,93

Steiermark

Durch unsere Unterstützungen haben unsere Mitglieder zu Unrecht eingehobene Heizkosten zurückerhalten.

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

Ziegelstraße	€ 72,15
Hohenstaufengasse	€ 337,62
Annenstraße	€ 181,88

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 unsere Mitglieder rückfordern können:

Unter Vogelsang	€ 1.600,00
Franz-Tieber-Platz	€ 917,25
Villefortgasse	€ 1.875,84
Rochelgasse	€ 600,00
Plüddemanngasse	€ 2.100,00

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 zu viel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Puchstraße	€ 1181,00
Sparbersbachgasse	€ 470,00
Wagner-Jauregg-Straße	€ 336,42
Rankengasse	€ 36,28
Ziegelstraße	€ 376,93

Metahofgasse	€ 336,85
Conrad-von-Hötzendorf-Straße	€ 1.200,00
Burggasse	€ 278,57
Leonhardstraße	€ 82,12
Leonhardstraße	€ 568,93
Leonhardstraße	€ 66,99

An zu viel bezahlten **Mietzinsen** konnten wir für unsere Mitglieder zurückholen:

Vinzenz-Muchitsch-Straße	€ 5.000,00
Schönaugürtel	€ 752,00
Schönaugürtel	€ 753,00

Rückforderung unzulässiger **Provisionszahlungen**

Frau H. aus Hitzendorf	€ 1.629,48
Frau M. aus Graz	€ 256,12
Frau Sp. aus Graz	€ 495,49

Rückzahlung zu viel eingehobener **Rücklagenbeträge**

Frau Sch. aus der Obersteiermark	€ 1.308,10
Herr P. aus Graz	€ 998,78

Wir konnten für unsere Mitglieder folgende **Mietzinsminderungen** erreichen:

Herr H. aus Graz	€ 71,00
Frau K. aus Graz	€ 385,80
Frau Schr. aus Hart	€ 400,00
Frau K. aus Graz	€ 513,20

Sonstige Erfolge

Herr B. aus Graz erhielt einen Stromkostensatz in der Höhe von € 192,38.

Herr N. aus Graz erhielt durch unsere Intervention den Baukostenzuschuss in der Höhe von € 6.620,79 zurück.

Herr G. aus Graz erhielt einen Stromkostensatz in der Höhe von € 389,13.

Herr L. aus Graz: Entschädigung: € 500,00.

Herr I. aus Graz: Vermieter verzichtet einmalig auf bestehenden Rückstand: Mietersparnis € 509,53.

Frau G. aus Graz erhielt durch unsere Intervention den Baukostenzuschuss von € 6.996,00 zurück.

Familie V. und Frau P. erhielten eine im Wohnungseigentum fehlende Zustimmung für eine Baumaßnahme.

Oberösterreich

Ablöse für die Teilaufgabe der Mietrechte:

Herr G. aus Linz € 10.000,-

Kaution:

Frau C. aus Garsten € 420,00
Frau B. aus Leonding € 300,00
Frau N. aus St. Florian € 1.524,00
Frau B. aus Linz € 1.331,00
Frau Sch. aus Gmunden € 1.215,00
Herr D. aus Traun € 1.447,32
Herr K. aus Prametz € 500,00
Herr S. aus Enns € 2.000,00
Herr O. aus Linz € 3.750,32

Rückerstattung Finanzierungsbeitrag:

Herr M. aus Asten € 4.130,00

Unrechtmäßig verrechnete Betriebskosten/Heizkosten:

Herr K. aus Wels € 330,00
Frau H. aus Ebensee € 195,76
Frau Sch. aus Wels € 1.329,00
Frau W. aus Ottensheim € 305,00
Familie R. aus Linz € 665,00
Herr S. aus Linz € 93,90
Frau A. aus Waldhausen € 536,89

Rückzahlung von zu hohen Mieten:

Herr E. aus Linz € 1.600,00
Herr H. aus Linz € 3.850,00
Dr. P. aus Linz € 7.500,00
Frau S. aus Linz € 2.000,00

Mietsenkung:

Herr E. aus Linz (monatlich) € 128,56

Rückerstattung Vertragserrichtungskosten:

Firma A. aus Wels € 936,82

Schadenersatz:

Herr S. aus Enns € 1.000,00

Unrechtmäßige Wertsicherung:

Herr K. aus Linz € 330,95
(monatlich)
Dr. M. aus Linz € 10.002,00

Mietminderung:

Herr T. aus Ottensheim € 2.724,00
Frau A. aus Linz € 1.903,25

Unrechtmäßig eingeforderter

Schadenersatz:

Frau Sch. aus Asten € 2.230,64

Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich:

Frau M. aus Linz, Räumungsklage abgewendet
Frau H. aus Linz, Räumungsvergleich, Ersatzwohnung erhalten
Herr R. aus Marchtrenk, Räumungsvergleich, Einigung auf Zahlung von € 453,00
Familie R. aus Kopfing, Räumungsvergleich, Verzicht auf Zahlung von € 8.300,00

Sonstige Erfolge:

Frau D. aus Steyr, Einigung auf Zahlung von € 500,00 statt € 1.853,00
Familie St. aus Linz, vorzeitige Auflösung, Mietersparnis, Schadenersatz € 15.513,00
Herr R. aus Steyr, Handlauf beim Garagenabgang wird montiert
Fam. D. aus Linz, Genossenschaft saniert nach etlichen Wassereintritten das Dach
Frau Sch. aus Weyer, vorzeitige Auflösung, Mietersparnis € 6.270,00

Herr K. aus Gmunden, Räumungsaufschub
Herr L. aus Linz, Verzicht auf Mietzinserhöhung für drei Jahre, Mietersparnis € 2.604,24

Salzburg

Für unser Mitglied, Herrn Thomas F. in der Kaltnergasse in 5020 Salzburg, konnten wir im Zuge einer Auseinandersetzung über die Höhe des zulässigen **Hauptmietzinses** erwirken, dass sein Vertrag für weitere drei Jahre zu erheblich **verbesserten Bedingungen verlängert** wird.

Unser Mitglied Tamara K. hatte gemeinsam mit einer Mitbewohnerin einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Wenige Tage nach dem Einzug packte die Mitbewohnerin ihre Sachen und zog dauerhaft aus der Wohnung aus. Mit unserer Unterstützung konnte Frau K. nun erreichen, dass das Mietverhältnis bereits nach **wenigen Monaten einvernehmlich beendet** wurde.

Für unser Mitglied, Herrn Branisa L. aus Seekirchen konnten wir in einem Verfahren vor dem BG Neumarkt eine **Rückzahlung von zu viel bezahltem Hauptmietzins** in der Höhe von € 2.000,00 erreichen.

Der Vermieter von Familie K. aus Salzburg weigerte sich, die **Kaution** zurückzuzahlen. In einem Verfahren vor dem BG Thalgau konnten wir die rasche Rückzahlung eines Betrags von € 2.171,50 durchsetzen.

Nach Klagsandrohung hat der Vermieter von Frau D. aus Salzburg endlich die Betriebskostenabrechnungen 2014 bis 2016 gelegt. Aufgrund unserer Korrekturen erhält die Mieterin € 1.742,35 an zu viel **bezahlten Betriebskosten zurück**.

Für Familie U. aus Saalfelden lösten wir das Mietverhältnis wegen Gesundheitsgefährdung mit sofortiger Wirkung auf. Nach einem längeren Briefwechsel akzeptierte der Vermieter die Auflösung und bezahlte die **gesamte Kaution** an die Mieter/innen **zurück**.

Eine Mietergemeinschaft aus drei Mietern erhielt beim Auszug aus der Mietwohnung nur einen Betrag von € 500,00 aus der **Kaution zurück**. Damit wollten sie sich nicht zufriedengeben und wandten sich an den Mieterschutzverband um Unterstützung. Im Verfahren auf Feststellung der Höhe des rückzahlbaren Kautionsbetrags beim Magistrat konnten wir erreichen, dass die Mieter nun weitere € 1.300,00 aus der erlegten Kaution zurückerhalten.

Herr Str. aus Salzburg hatte von seinem Vermieter ein Kündigungsschreiben erhalten. Er wollte die Kündigung bestreiten, wies aber darauf hin, dass er bei Ablöse seiner Investitionen bereit sei, das Mietverhältnis einvernehmlich zu beenden. Durch unser Einschreiten gelang es schließlich, beim Auszug aus dem Objekt für Herrn Str. eine **angemessene Investitionsablöse** zu erwirken.

Immer häufiger werden die Anfragen zur Rückstellung von Bestandsobjekten – daher sind die Mitarbeiter/innen des MSV Salzburg auch öfters bei **Wohnungsübergaben** anwesend und fertigen ein Übergabeprotokoll an. So lässt sich in vielen Fällen ein späterer Streit über die Kaution vermeiden.

Tirol

Mietzinsrückerstattung € 48.074,70
Betriebs- und Heizkosten € 10.024,43
Kaution € 32.540,04
Schadenersatz € 3.711,00
Investitionen € 0,00
Ablöse € 20.000,00
Sonstiges € 201,17
Gesamt € 114.551,34

Niederösterreich

Bezirk Wr. Neustadt:

Betriebskostenrefundierung € 168,22

Bezirk Baden:

Mietzinsgutschrift € 4.483,91
Aufgrund eines Vergleichs wurden Betriebskosten von € 2.439,52 nicht mehr verrechnet
Gutschrift betreffend Betriebskostenabrechnung des Hauses € 856,13

Bezirk Neunkirchen:

Korrektur der Betriebskostenabrechnung des Hauses um € 1.468,14
Vergleich Kautionsrefundierungsbetrag € 900,00

Bezirk Mödling:

Vergleich über Refundierung Mietzinsüberschreitung € 2.730,00
Mieterin erhält anteilige Strom- und Wartungskosten von € 293,44
Vergleichsweise Regelung über Ersatzwohnung während Sanierung

St. Pölten Stadt und Land:

Ablöserefundierung € 4.410,00
Mietzinsrefundierung € 4.025,40

Bezirk Hollabrunn:

Mehrbetrag aus Abrechnung des Finanzierungsbeitrages € 316,88

Bezirk Tulln:

Betriebskostenkorrektur um € 175,00

Bezirk Melk:

Kautionsrefundierung € 497,64

Bezirk Scheibbs:

Kautionsrefundierung € 50,95

Kärnten

Klagenfurt: Der Vermieter erstattete aufgrund unserer Intervention die Kaution von € 2.300,00 zurück.

Villach: Herr G. bezahlte € 384,00 zu viel an Betriebskosten. Der Betrag wurde gutgeschrieben.

Ossiach: Der Vermieter wollte die gesamte Kaution von € 1.738,00 einbehalten und forderte zusätzlich einen Betrag von € 1.772,00 ein. Aufgrund eines außergerichtlichen Vergleichs wurden Herrn C. € 1.300,00 zurückerstattet.

Klagenfurt: Der Vermieter erhöhte den monatlichen Mietzins um € 100,00, ohne dass eine rechtliche oder vertragliche Grundlage vorlag. Frau B. musste die Erhöhung nicht bezahlen.

Klagenfurt: Herr W. erhielt eine neue Wohnungseingangstür, die er ursprünglich selbst bezahlen sollte.

›Kritische Stimme‹

Rechtsdurchsetzung nicht immer einfach!



Von
Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

Es gebe etliche Punkte, in denen das Recht für Mieter/innen und Wohnungseigentümer/innen verbessert werden könnte, doch bereits jetzt ist es manchmal schwierig, bestehende Rechte durchzusetzen.

Leider gibt es nur in wenigen Städten (österreichweit nur in elf) mietrechtliche Schlichtungsstellen. Vielerorts besteht daher keine Möglichkeit, vorab einen Schlichtungsstellenantrag zu stellen, sondern es muss gleich ein Antrag an das Bezirksgericht gestellt werden – mit dem damit verbundenen Kostenrisiko und höheren Kosten für Gutachten. Die komplizierte Rechtslage

im Bereich des Hauptmietzins führt zum Beispiel dazu, dass man in einer Mietzinsentscheidung vor dem Gericht kaum ohne Sachverständigen auskommt. Immer wieder werden daher berechnete Ansprüche aus Kostengründen nicht weiterverfolgt, und die jetzige Kostensituation führt auch dazu, dass wichtige Rechtsfragen nicht ausjudiziert werden, weil sich niemand auf einen Musterprozess einlassen möchte.

Aber selbst dort, wo es Schlichtungsstellen gibt, können nicht alle Angelegenheiten des Außerstreitverfahrens vor die Schlichtungsstelle gebracht werden. So steht die Möglichkeit den Wohnungseigentümer/

innen in Verfahren gemäß § 52 WEG nicht zur Verfügung. In anderen Bereichen – wie bei der Mietzinsminderung – fehlt wiederum die Möglichkeit, einen Feststellungsantrag im Außerstreitverfahren einzubringen, was vielen Räumungsklagen vorbeugen würde. Auch hier besteht daher ein Reformbedarf, damit die Möglichkeit, zu seinem Recht zu kommen, verbessert wird.

kontakt stellen:

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:
Tel: 01/52323 15
Mo. bis Fr. von 10 bis 12 Uhr
oder per Fax 01/523041 39
E-Mail: office@mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden nur nach telefonischer Vereinbarung statt (Tel: 01/52323 15):
in **1070 Wien, Döblergasse 2**: täglich
in **1020 Wien, Praterstraße 25**: Mi. von 14.30 bis 18 Uhr und Do. von 14 bis 17 Uhr

www.mieterschutzwien.at

Steiermark

8010 Graz

Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)
Tel: 0316/38 48 30, Fax: 0316/38 48 30-40
Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr, Mo. auch von 14 bis 17 Uhr und Mi. von 14 bis 19 Uhr
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

8700 Leoben

Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,
nur nach telefonischer Vereinbarung
(Tel: 0316/38 48 30), Ort wird bekanntgegeben

8680 Mürzzuschlag

Café Jo eh, Kirchengasse 10, jeden 1. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/38 48 30)

8605 Kapfenberg

Restaurant Schicker, Grazerstraße 9, jeden 3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/38 48 30)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21
Tel: 0732/77 12 88, Fax: 0732/79 73 51
Mo. bis 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: 0680/21938 48, jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

4910 Ried i. I.

Rathaus, Wohnungsabteilung, Eingang Roßmarkt
Der Sprechtag findet jeden 2. Di. im Monat von 13.30 bis 15.30 Uhr statt.

4780 Schärding

Deniggasse 8, „Gasthaus Bräustüberl Bums'n“,
jeden 2. Di. im Monat von 9.30 bis 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1. Stiege/2. Stock, Zimmer 24,
jeden 1. Fr. im Monat von 10 bis 12 Uhr

4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9,
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel: 02622/231 76
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr,
Di. 14 bis 17 Uhr)

2500 Baden

Palfygasse 1, Tel: 02252/448 10,
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt
erbeten (Tel: 02622/231 76)

Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25,
nur nach telefonischer Voranmeldung
(Tel: 02622/231 76)

3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)
Sprechstunde jeden Fr. von 10 bis 13 Uhr,
nur nach telefonischer Voranmeldung:
Tel: 02622/231 76 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr,
Di. von 14 bis 17 Uhr)
Tel: 0664/91004 16 (Mo., Di. von 10 bis 12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–13, Tel: 0662/84 12 52,
Fax: 0662/84 12 52-5
Termin nach Vereinbarung!
Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und
Mo. bis Do. auch von 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck

Müllerstraße 27, 1. Stock
Tel: 0512/57 40 35 und 0512/93 58 76
E-Mail: office@msv-tirol.at
Sprechstunden: Mo. bis Fr. von 9 bis 12 Uhr,
Di. auch von 17 bis 19 Uhr und nach Vereinbarung

Kärnten

9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1, Tel: 0463/51 30 92
Mo. bis Do. von 8 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

impressum

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

Chefredakteurin:
Mag. Barbara Walz-Sirk
Satz & Grafik: Andrea Malek,
Malanda-Buchdesign, Graz
Druck: Druckerei Dorrng, Graz

empfängerInnen