



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Im Dschungel der Instandhaltungs- vorschriften

Viele Unklarheiten im Schadensfall



Mietendeckel wie in Berlin – heftige Debatte im Salzburger Gemeinderat

Viele Fragen – viele Antworten!

Aus unserer täglichen Praxis



Unwesen Einkommens- nachweis und Bürgerschaft

Welche Fragen sind erlaubt?

VORWORT

Liebe **Leserinnen und Leser!**

Im Jänner war es, als die neue Regierung aus ÖVP und Grünen ihr Programm vorgestellt hat. „Wohnen? Kein wirkliches Kernthema von Türkis-Grün“ – so titelte dazu der „Standard“. Richtig. Leider richtig, muss man nach einem knappen halben Jahr bestätigen.

„Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen wird im Rahmen parlamentarischer Instrumente (z. B. Wohnraum-Enquete, Dialogforen) das Wohnrecht reformiert, damit mehr sozialer Ausgleich, ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit geschaffen wird“, heißt der Kernsatz zur Überschrift „Schaffung von leistbarem Wohnraum“ im Regierungsübereinkommen. Wäre es noch unkonkreter gegangen? Wissen Sie, was da geplant wird? Alles ist möglich, nix ist fix.

Neue Regierung: unklare Ziele bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum und beim Wohnrecht

„Transparent, attraktiv und nachvollziehbar“ soll das neue Wohnrecht werden, heißt es weiters im Programm. So etwas formuliert man, wenn man nicht weiß, wohin die Reise gehen soll.

Immerhin, die Verschlechterungen für die Mieter/innen im Entwurf der Vorgängerregierung aus ÖVP und FPÖ fehlen in diesem Programm, könnte man sagen. Und die Maklergebühr soll hinkünftig zahlen, wer diese Dienstleistung geordert hat. Das ist aber leider schon so ziemlich alles, was man positiv vermerken kann. Ein fixer Mietendeckel oder Maßnahmen gegen die vielen Befristungen – bisher Kernthemen im Forderungsprogramm der Grünen – fehlen.

Stillstand als Programm? Angesichts der neuen Wohnungsnot ist das einfach zu wenig, meint

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Im Dschungel der Instandhaltungs- vorschriften

In der Mietwohnung ist ein Schaden eingetreten. Nun könnte man meinen, mit einem Anruf mit bloßer Schilderung des Schadens oder einer Nachschau im Internet könnte man leicht feststellen, wer dafür verantwortlich ist. Doch so leicht wird es einem nicht gemacht. Wichtige Informationen in diesem Zusammenhang sind zudem gar nicht so leicht zu ermitteln.

Es gibt nämlich völlig verschiedene Gesetzesvorschriften, die unterschiedlich auf die einzelnen Mietverhältnisse anzuwenden sind, nämlich § 14 a des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), § 3 des Mietrechtsgesetzes (MRG), § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), die Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG und das Konsumentenschutzgesetz (KSchG). In diesem Artikel soll jedoch nicht auf einzelne Details eingegangen werden, sondern nur die Schwierigkeiten und der daraus resultierende Reformbedarf aufgezeigt werden.

Das KSchG hat aufgrund der Klauselrechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) Auswirkungen auf die Gültigkeit von Instandhaltungsvereinbarungen im Mietvertrag. Seine Anwendung ist aber nach der Rechtsprechung des OGH vor allem davon abhängig, ob der/die Vermie-

ter/in mehr als fünf Objekte vermietet. Bei Einzelpersonen, die Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser vermieten, ist dies aber für den/die Mieter/in oft gar nicht erkennbar bzw. ermittelbar.

Seit den letzten Novellen weicht das WGG (gilt für Mieter/innen von „Genossenschaftswohnungen“) zudem nun vom MRG ab. Die WGG-Mieter/innen haben es in dieser Frage wohl noch am einfachsten. In der Regel geht aus ihrem Mietvertrag hervor, ob ihr Mietverhältnis dem WGG unterliegt und daher der § 14 a WGG anzuwenden ist. Allerdings müssen sich die Mieter/innen in diesem Bereich mit dem Begriff

„Bagatellreparaturen“ herumschlagen. Die sind nämlich Mietersache, und die Gesetzgebung lässt hier durchaus Fragen offen.

Aber gehen wir nur kurz auf eine Frage ein: Die Therme im Mietgegenstand muss repariert oder ersetzt werden. Da beginnt



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband Niederösterreich

das erste Problem schon damit, dass es für die Pflicht des Vermieters/der Vermieterin jedenfalls Voraussetzung ist, dass die Therme mitvermietet wurde. Man muss daher zuerst diesen Punkt klären, also z. B.: Habe ich überhaupt eine Kategorie-A-Wohnung gemietet, habe ich die Therme vom Vormieter abgelöst?

Die leidige Frage: Wer bezahlt die Reparatur der Therme?

Bin ich Wohnungsmieter/in, muss ich zusätzlich noch prüfen, ob mein Mietverhältnis wenigstens teilweise dem MRG unterliegt. Bei einer Nichtanwendung sind wir sonst bei der Frage der Mietvertragsvereinbarungen.

Äußerst kompliziert ist die Sache auch für Geschäftsraummieter/innen, da nämlich die Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG leider nur für Wohnungen gilt. Bei diesen stellt sich be-

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Steiermark
(ZVR: 682684047)

Donnerstag, 17. September 2020, 13.00 Uhr

im Büro des Mieterschutzverbandes Steiermark in 8010 Graz, Sparbersbachgasse 61

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Univ.-Prof. Dr. Erwin Streitfeld (Obmann)
Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
(Landessekretärin)

einladung

zur außerordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs,
Landesverein Wien (ZVR 569879042)

Montag, 9. November 2020, 10.00 Uhr

in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Wien
in 1020 Wien, Praterstraße 25/9

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Coronakrise
- Statuten
- Allfälliges und Diskussion

Für den Vorstand:

Mag. Wolfgang Kirnbauer (Obmann)
Mag.^a Renate Schmoll
(Landessekretärin)

reits bei der Teilanwendung die Frage nach dem Mietvertrag.

Noch heikler wird es bei anderen Schäden (z. B. Schimmel), wo es um die Frage der Anwendung des § 3 MRG geht, also ob das eigene Mietverhältnis voll dem MRG unterliegt, denn sonst wäre man wieder bei den Mietvertragsvereinbarungen. Um die Vollenwendung des MRG bestimmen zu können, muss man aber insbesondere einiges über das Alter des Gebäudes, eventuelle Förderungen und bauliche Veränderungen wie Auf- und Zubauten wissen. Diese Daten sind jedoch teilweise aufgrund des Datenschutzes für den/die Mieter/in überhaupt nicht ermittelbar. Bei ei-

Die Kriterien sind für Mieter/innen oft weder überprüfbar noch ermittelbar!

nigen Mietverhältnissen kann es daher selbst bei einer Antragstellung bei Gericht/Schlichtungsstelle noch unklar sein, ob man diesen Antrag überhaupt stellen kann.

Objekte mit ein oder zwei selbstständig vermietbaren Objekten (Dachbodenausbauten zählen nicht mit, Anmietung ab 1. Jänner 2002) unterliegen gleich gar nicht dem MRG.

Es wäre hier daher endlich an der Zeit, Kriterien zu beseitigen, die mieterseitig gar nicht oder nur schwer überprüfbar sind, und einheitlichere Bestimmungen zum Schutz der Mieter/innen zu erlassen.

Mietendeckel wie in Berlin – heftige Debatte im Salzburger Gemeinderat



Bildquelle: Makaly/Pixabay



Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Grundsätzlich für eine Mietzinsbremse unter Berücksichtigung des Berliner Modells haben sich kürzlich im Gemeinderat der Stadt Salzburg nun SPÖ, Bürgerliste (Grüne) und die KPÖ PLUS ausgesprochen. Abgelehnt wurde die Mietbremse von ÖVP, FPÖ und NEOS.

Vielleicht erinnern Sie sich an die vergangene Ausgabe unseres Magazins: Unter dem Titel „Mietendeckel wie in Berlin – das wär doch was!“ hatten wir das Modell des Berliner Mietendeckels (also einer betraglich fixierten Obergrenze je nach Baudatum und Ausstattung der Wohnung) genauer dargestellt und gemeint, eine Debatte über einen Mietendeckel erscheine auch für Österreich als überfällig. Kritisiert hatten wir, dass sich die maßgeblichen politischen Parteien jahrzehntelang gescheut hätten, aktiv in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Die KPÖ PLUS, nach vielen Jahrzehnten erstmals wieder im Salzburger Gemeinderat vertreten, hat nun vehement einen Mietendeckel gefordert. „Nirgends müssen die Menschen so viel von ihrem Einkommen fürs Wohnen bezahlen wie bei uns. Selbst Normalverdiener/innen fällt es immer schwerer, die teuren Wohnkosten zu stemmen“, begründete deren Gemeinderat Kay-Michael Dankl seinen Dringlichkeitsantrag. Die Mietzinse seien mittlerweile auf mehr als 15 Euro pro Quadratmeter geklettert, während die Einkommen nicht

mithalten würden. In der Debatte sprachen sich SPÖ und Bürgerliste dafür aus, die von der neuen Bundesregierung in deren Programm vorgesehene Reform des Wohnrechts zu nutzen, um die bestehenden Mietbegrenzungen auszuweiten. Es sei längst nicht mehr zeitgemäß, gesetzliche Preisregelungen nur für jene Wohnungen vorzusehen, die vor dem 30. Juni 1953 errichtet worden sind. Der Mietendeckel solle auf jene

Wohnungen ausgeweitet werden, die älter als 30 oder 40 Jahre sind.

ÖVP, FPÖ und NEOS sprachen sich entschieden gegen einen Mietendeckel aus. Dadurch würden Investitionen in den Wohnbau verhindert, und wenn man durchs Vermieten nichts verdienen könne, würden noch mehr Wohnungen leer stehen als bisher. Stattdessen solle der Bau von Neubauten angekurbelt werden, um das Angebot zu erhöhen und die Preise zu senken.

Die Mietzinsbremse muss ausgeweitet werden!

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

Ordentliche Verwaltung im WEG

Bei unseren Sprechtagen werden wir immer wieder von unseren Mitgliedern befragt, was man unter dem Begriff der ordentlichen Verwaltung im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) versteht.



Mag.ª Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt dies im § 28 WEG. So gilt hier, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen über die Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung entscheidet. Unter diese Angelegenheit fallen alle Maßnahmen, die für die ordentliche Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft not-

wendig sind. Unter den allgemeinen Teil der Liegenschaft fallen z. B. Reparaturen am Dach, an den Fenstern, an der Fassade. Aber auch die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt gehört dazu – z. B. ein Wasserrohrbruch oder ein Wassereintritt in eine Wohnung aufgrund eines kaputten Daches.

Team Steiermark

Mein Name ist Regina Holzer, und ich wohne mit meinen drei Kindern in Graz. Bevor ich meine Tätigkeit als Juristin beim Mieterschutzverband aufgenommen habe, war ich als Rechtsanwältin mit Rechtsanwaltsprüfung viele Jahre in einer Rechtsanwaltskanzlei tätig. Eine Veränderung in meinem persönlichen Umfeld hatte auch eine Änderung meiner beruflichen Tätigkeit zur Folge, und so trat ich vor einigen Jahren meinen Job als zweite Juristin beim Mieterschutzverband Steiermark an.

Dies zu meiner großen Freude; denn ich arbeite sehr gerne im Rechtsbereich und finde es schön, ständig in Kontakt mit unseren Mitgliedern zu sein und diese bestmöglich bei der Lösung ihrer wohnrechtlichen Probleme rechtlich zu beraten, zu unterstützen und zu betreuen. Ich vertrete sie in Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor Gericht. Dies auch in Kündigungs- und Räumungsverfahren. Dabei kann ich sehr gut meine Erfahrungen und mein Wissen aus meiner vormaligen Tätigkeit in der Rechtsanwaltskanzlei einbringen.

Auch inhaltlich ist meine Arbeit spannend und herausfordernd. Das Wohnrecht ist ein relativ umfangreiches, teilweise auch recht kompliziertes Rechtsgebiet, und auch viele weitere Rechtsgebiete, z. B. Schadenersatz-, Vertrags- oder Maklerrecht, spielen ebenso eine Rolle. Um mich laufend fort- und weiterzubilden und mein Wissen am letzten aktuellen Stand zu halten, nutze ich al-



Mag.ª Regina Holzer
Mieterschutzverband Steiermark

le Bildungsmöglichkeiten, besonders jene, die mir vom Mieterschutzverband ermöglicht werden.

Abschließend möchte ich noch die soziale Komponente meiner Tätigkeit ansprechen: Es ist eine Arbeit, die mich ständig mit Menschen zusammenbringt. Dabei stelle ich immer wieder fest, dass mit mietrechtlichen Problemen leider sehr oft auch finanzielle und existenzielle Sorgen verbunden sind. Man denke nur an hohe Betriebskostennachzahlungen oder an die Angst, die Wohnung zu verlieren, weil ein Räumungsverfahren eingeleitet wird.

Schön ist es, wenn ich helfen kann und es mir gelingt, auch heikle Fragen zu lösen und schwierige Situationen abzuwenden, indem mit Vermieter/innen eine Lösung zugunsten unserer Mitglieder ausverhandelt werden kann, ohne dass es zu langen, oft sehr nervenaufreibenden und teils auch kostspieligen Streitigkeiten kommt.

Da ich meine Arbeit liebe und in einem wunderbaren Drei-Frauen-Team arbeite, freue ich mich auf viele weitere Jahre als Juristin beim Mieterschutzverband.

Weiters stellen die Bildung einer angemessenen Rücklage oder auch die Aufnahme eines Darlehens, das zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung dient, Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung dar.

Auch die angemessene Versicherung der Liegenschaft, die Bestellung und Abberufung eines Eigentümerversetzers/einer Eigentümerversetzerin, die Erlassung und Änderung der Hausordnung, die Vermietung der verfügbaren allgemeinen Teile an Personen, die nicht Wohnungseigentümer/innen sind, und die Aufkündigung dieser Mietverträge sowie die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises des Gebäudes sind Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.

Unter die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft im Sinne des WEG fallen auch die Bestellung des Verwalters/der Verwalterin und die Auflösung des Verwaltungsvertrages.

Hinsichtlich der Vermietung von nicht im Wohnungseigentum stehenden Abstellplätzen für Kfz gibt es ein Sonderkündigungsrecht, das ebenfalls eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt. So kann die Eigentümergemeinschaft ungeachtet anderer gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese Mietverträge unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist kündigen, sobald bei einem/einer Wohnungseigentümer/in Bedarf an diesem Abstellplatz besteht. Hat ein/e Wohnungseigentümer/in einen solchen Abstellplatz gemietet, kann dieser dann gekündigt werden, wenn er/sie mehrere Abstellplätze gemietet hat und der Bedarf des/der anderen bei Abwägung der beidseitigen Interessen schwerer wiegt.

Ein Tag im Leben eines Mieterschützers



Dr. Andreas Freilinger
Mieterschutzverband Salzburg

Da heute um 9 Uhr eine Verhandlung bei der Schlichtungsstelle des Magistrats angesetzt ist, fahre ich nicht ins Büro, sondern gleich zur Behörde, wo der Mieter schon auf mich wartet. Wir treffen uns zehn Minuten vor der Verhandlung, um noch einige Details zu besprechen. Es geht um eine Kautions, die der Vermieter zu Unrecht, wie wir meinen, zurückbehalten hat. Im Lauf der Verhandlung gehen die Emotionen beider Parteien hoch, doch der Verhandlungsleiter kann die Sache beruhigen, und überraschenderweise kann nach einer halben Stunde ein Vergleich erzielt werden, mit dem unser Mitglied zufrieden ist. Der Mieter will mich noch auf einen Kaffee einladen, doch ich muss ablehnen, da im Büro Kunden auf mich warten. Leider stehe ich wieder mal in der Stadt im Stau. Aufgrund des Wetters bin ich mit dem Auto unterwegs. Im Sommer fahre ich öfters mit dem Rad, was die Wege von und zum Arbeitsplatz einfacher macht.

Im Büro angekommen, checke ich erst mal mein „Fächer!“ – sehr viel Post ist es heute nicht, allerdings ist ein Schriftsatz dabei, der uns vom Gericht zugestellt wurde und eines unserer Mitglieder betrifft. Nach einem Blick in die Unterlagen sehe ich, dass ich zum Sachverhalt noch unser Mitglied befragen muss, und schicke ihm die Unterlagen mit der Bitte um baldige Terminvereinbarung.

Dann warten zwei Besprechungstermine auf mich. Frau S. berichtet, sie fühle sich durch ihre Nachbarn wiederholt auch während der Nacht durch Kindergetrappel, Besuche, aber auch Kochgerüche gestört. Sie wird Mitglied bei uns und bittet um Hilfe. Ich diktiere sofort ein Schreiben an die Genossenschaft – in anderen ähnlich gelagerten Fällen konnten solche Situationen aufgrund eines gemeinsamen Gesprächs entspannt werden. Mein nächster Kunde erzählt, dass sein Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt hat, dies allerdings nur außergerichtlich. Wir stellen im Gespräch fest, dass das ge-

genständliche Mietverhältnis in den sogenannten Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt und daher nach den mietrechtlichen Kündigungsbestimmungen eine außergerichtliche Kündigung durch den Vermieter nicht wirksam ist, was den Mieter vorerst beruhigt. Er möchte vor diesem Hintergrund noch ein Gespräch mit dem Vermieter führen, da er sich durchaus vorstellen kann, das Mietverhältnis zu beenden, aber zu einem späteren Zeitpunkt als vom Vermieter gewünscht. Sollte dies scheitern, wird er sich wieder an uns wenden.

Von 14 bis 16 Uhr stehe ich heute telefonisch für Fragen unserer Mitglieder zur Verfügung. Von 15 Anfragen kann ich zwölf am Telefon klären, drei kompliziertere Sachverhalte müssen persönlich unter Vorlage der notwendigen Unterlagen besprochen werden, insbesondere Anfragen zu Betriebskostenabrechnungen. Die sind ein echter Dauerbrenner!

Danach habe ich noch einen „Außerterrain“ in der Stadt. Herr I. hat hier ein Lokal gemietet, in dem sich die Sanitärar-

lagen und Leitungen in einem katastrophalen Zustand befinden. Wiederholt sei es nach seinen Aussagen auch schon zu Überschwemmungen im WC gekommen. Der Vermieter hat das Objekt erst kürzlich erworben, und Herr I. befürchtet, dass hier keine richtige Sanierung stattfinden wird. Nach unserer Erstintervention hatte der Vermieter seine Bereitschaft zur Behebung der Mängel erklärt – bislang ist aber noch nichts geschehen. Beim Lokalaugen-schein bestätigt sich der beschriebene Zustand, jedoch hat der Vermieter nun Pläne vorgelegt, wie das Objekt saniert werden soll. Wir kommen daher gemeinsam zu der Meinung, erst einmal abzuwarten, ob die Sanierung zufriedenstellend durchgeführt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, will der Mieter mit unserer Hilfe einen Antrag auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle des Magistrats stellen.

Und morgen warten neue Abenteuer ...

Unwesen Einkommensnachweis und Bürgschaft



Dr. Herta Trummer
Mieterschutzverband Tirol

Häufig werden vor oder beim Mietvertragsabschluss sehr persönliche Fragen an den/die zukünftige/n Mieter/in gestellt. Müssen all diese Fragen beantwortet werden?

Grundsätzlich sind nur jene Daten vorzulegen, die für den Mietvertrag relevant sind, also Name, Adresse, Telefonnummer, ein Lichtbildausweis zur Identifikation, eventuell der Beruf. Spätestens bei Mietvertragsabschluss verlangen manche Vermieter/innen aber einen **Einkommensnachweis** (z. B. Lohnzettel). Doch wie die Einkommenssituation der Mieter/innen einige Monate nach der Anmietung der Immobilie aussehen wird, lässt sich – Lohnzettel hin oder her – ohnehin nicht vorhersehen. Zur Bonitätsprüfung beitragen kann allerdings ein Blick in die Insolvenzdatei des Justizministeriums (www.ediktsdatei.justiz.gv.at). Jede/r Interessierte kann dort kostenlos private Insolvenzen mittels Namensangabe abfragen. Darüber hinaus wird ohnehin als Sicherheit eine Kautions eingehoben. Es ist jedenfalls für die Mieter/innen **nicht verpflichtend, einen Einkommensnachweis vorzulegen**.

Diese Regelungen ergeben sich einerseits aus dem dritten Teil des Gleichbehandlungsgesetzes, andererseits aber auch aus der Datenschutzgrundverordnung der Europäischen Union, wonach Vermieter/innen nur jene Daten erheben dürfen, **die für den beabsichtigen Zweck notwendig sind**.



Das dürfen Vermieter/innen die Mieter/innen nicht fragen:

- nach den politischen Vorlieben oder nach einer Parteizugehörigkeit
- nach den weltanschaulichen oder religiösen Ansichten, der ethischen Zugehörigkeit
- nach der sexuellen Orientierung, nach Hobbys oder dem Musikgeschmack
- nach dem Gesundheitszustand (gerade hier ist auch das Thema Rauchen zu beachten)
- nach der Lebensweise – also beispielsweise danach, ob die Mieter/innen künftig häufig Besuch empfangen möchten

Bildquelle: Gerd Altmann/Pixabay

Ein in den letzten Jahren zunehmender Trend ist die Aufnahme von **Bürgen/Bürginnen** in den Mietvertrag. Sollte der/die Hauptmieter/in die Miete nicht bezahlen, kann der Bürge/die Bürgin zur Zahlung in Anspruch genommen werden.

Eine Bürgschaft im Mietvertrag ist aber nicht nur aus grundsätzlichen Erwägungen bedenklich, sie ist automatisch auch ein zusätzlicher Kostenfaktor. Werden in einer Urkunde mehrere Rechtsgeschäfte derselben oder verschiedenen Art, die nicht zusammenhängende Bestandteile des Hauptgeschäfts sind, abgeschlossen, so ist die Gebühr für jedes einzelne Rechtsgeschäft zu entrichten. Das heißt, auch wenn die Vergebühnung für Wohnungsmieten an das Finanzamt nicht mehr besteht, bleibt die Vergebühnung für die Bürgschaft aufrecht.

Auch in diesem Fall müsste die Hinterlegung einer Kautions als Sicherheit genügen.

Rücktritt vom Maklervertrag

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf den Maklervertrag als Verbrauchergeschäft, das heißt: Der/die Mieter/in ist Konsument/in, der/die Makler/in ist Unternehmer/in.

Ein Rücktritt vom Maklervertrag ist möglich, wenn

- der Maklervertrag außerhalb von Geschäftsräumen des Unternehmens abgeschlossen wurde (§ 11 Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz, FAGG), wie z. B. im Rahmen einer Besichtigung. Die Rücktrittsfrist beträgt bei Belehrung über das Rücktrittsrecht 14 Tage nach Abschluss des Maklervertrages. Erbringt der/die Makler/

in aufgrund des ausdrücklichen Verlangens des Mieters/der Mieterin jedoch innerhalb dieser Frist den Vertrag, dann besteht kein Rücktrittsrecht.

- der Maklervertrag als sogenanntes „Haustürgeschäft“ zustande gekommen ist (§ 3 Abs. 1 Konsumentenschutzgesetz, KSchG), das heißt weder in den vom Makler/von der Maklerin für seine/ihre geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen (wie Büro) noch bei

einem von diesem/dieser dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage nach Abschluss des Maklervertrages.

- der/die Mieter/in die Vertragserklärung am selben Tag abgibt, an dem er/sie das Objekt das erste Mal besichtigt hat, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers/der Verbraucherin oder eines/einer nahen Angehörigen dienen soll (für Immobilienverträge; § 30 KSchG). Wird die Rücktrittserklärung an den/die Makler/in geschickt, dann gilt der Rücktritt auch für den Maklervertrag. Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Vertragserklärung, wenn der/die Mieter/in eine Zweit-

schrift der Vertragserklärung und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat.

Der Anspruch auf Provision für eine/n Makler/in entsteht im Mietrecht mit dem rechtswirksamen Abschluss des Mietvertrages (§ 7 KSchG). Tritt der/die Mieter/in vom Maklervertrag zurück, nachdem der Mietvertrag abgeschlossen worden ist, so hat das auf die bereits verdiente Provision keinen Einfluss. Bereits die bloße Namhaftmachung des Vertragspartners/der Vertragspartnerin ist laut Oberstem Gerichtshof (OGH) provisionsbegründend.

Exkurs: Kein Anspruch auf Provision besteht, wenn der/die Makler/in selbst Vertragspartner/in ist oder ein sonstiges fami-



MMag. Dr. Alexandra Hohenbruck
Mieterschutzverband Tirol

liäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen ihm/ihr und dem/der Vermieter/in besteht, sofern der/die Mieter/in nicht auf dieses Naheverhältnis hingewiesen wurde (§ 6 Maklergesetz).



Mag.^a Anneliese Schedlberger
Mieterschutzverband Oberösterreich

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

„**M**uss der Pachtvertrag für mein Lokal vergibt werden?“

Ja, Miet- und Pachtverträge für Geschäftsobjekte unterliegen der Gebührenpflicht, wenn über sie eine Urkunde, sprich ein schriftlicher Miet- oder Pachtvertrag, errichtet wurde. Die Gebühr beträgt ein Prozent der Bemessungsgrundlage. Diese bemisst sich nach der Höhe des vereinbarten Entgelts und der Dauer des Vertrags. Die Gebühr ist vom Bestandgeber/von der Bestandgeberin selbst zu berechnen und beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen.

„**N**ach meiner Pensionierung habe ich die mir zugewiesene Dienstwohnung weiter bewohnt. Nun wurde das Haus verkauft, und der neue Eigentümer will mich kündigen. Geht das so einfach?“

Dienstwohnungen unterliegen nicht dem Mietrechtsgesetz. Wenn nach der Pensionierung kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde, kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

„**B**ei unserer Eigentumswohnungsanlage wurde festgestellt, dass die Elektroanlage lebensgefährlich ist. Ohne uns Eigentümer zu fragen, hat die Hausverwaltung die sündteure Sanierung beauftragt. Geht das ohne unsere Zustimmung?“

Grundsätzlich muss die Hausverwaltung für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, mindestens drei Angebote einholen. Ist allerdings Gefahr in Verzug, ist nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung das Einholen mehrerer Angebote nicht zweckmäßig. Die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten kann die Hausverwaltung auch ohne Zustimmung der Eigentümer/innen beauftragen.

„**I**ch habe vor 20 Jahren ein Wochenendhaus gemietet. Nun will meine Vermieterin mich kündigen. Das kann doch nicht sein. Ich habe schließlich einen unbefristeten Mietvertrag.“

Bestandobjekte, die als Zweitwohnungen zum Zweck der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden, unterliegen dem Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Z 4 Mietrechtsgesetz (MRG). Die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG kommen hier nicht zur Anwendung. Gemäß § 560 Zivilprozessordnung (ZPO) kann der unbefristete Mietvertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten ohne Angabe eines Grundes aufgekündigt werden.



Bildquelle: Linus Schütz/Pixabay

„**I**ch möchte ein Geschäftslokal anmieten. Die Vermieterin hat mir nun einen auf ein Jahr befristeten Mietvertrag zur Unterzeichnung vorgelegt. Muss der Vertrag nicht auf mindestens drei Jahre befristet werden?“

Die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren gilt nur für Wohnmietverträge. Mietverträge für Geschäftslokale können tatsächlich beliebig befristet werden. Die einjährige Befristung wäre daher wirksam. Aufgrund der bei einem Geschäftsobjekt zu tätigen Investitionen ist von derart kurzen Befristungen abzuraten.

„**M**ein befristeter Mietvertrag läuft bald aus. Ich habe Zweifel, in dieser Zeit eine neue Wohnung zu finden.“

Das ist leider nicht nur in Zeiten der Coronakrise ein häufiges Problem. Wenn Vermieter/innen nicht bereit sind, den Mietvertrag zu verlängern, kann man Sie trotzdem nicht ohne Gerichtsbeschluss aus der Wohnung rausschmeißen. Vermieter/innen sind dazu angehalten, einen gerichtlichen Räumungsbeschluss gegen Sie zu erwirken, was einige Wochen bis Monate in Anspruch nehmen kann. **Achtung:** Dies entspricht der Rechtslage zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Magazins. Es ist denkbar, dass das Parlament im Zuge der Coronakrise zu bald auslaufenden Mietverträgen eine Sonderregelung beschließen wird. Unsere Landesvereine informieren Sie dazu gerne.

„**I**ch habe vor zwei Jahren eine Wohnung angemietet und bin mir nicht sicher, ob die Elektrik sicher ist. Wie soll ich vorgehen?“

Vermieter/innen sind verpflichtet, mittels Elektrobefund nachzuweisen, dass die Elektrik sicher betrieben werden kann. Wird trotz Aufforderung des Mieters/der Mieterin ein solcher Befund nicht vorgelegt, kann dies unter Umständen ein erhebliches Mietzinsminderungsrecht auslösen, weil der/die Mieter/in dann nicht mehr von einer gefahrlosen Benützung der Wohnung ausgehen kann.

„**I**n unserem Haus ist der Fahrstuhl kaputt. Und es ist derzeit nicht absehbar, wann er repariert wird.“

In den meisten Fällen (vor allem wenn der Lift schon seit vielen Jahren besteht) stellt der Fahrstuhl eine Gemeinschaftsanlage dar, die in die Reparaturpflicht des Vermieters/der Vermieterin fällt. In Altbauten kann eine Reparatur im Außerstreitverfahren (Schlichtungsstelle) durchgesetzt werden. Davon unbenommen ist das Recht zur Mietzinsminderung. Wenn die Benützung des Mietgegenstands durch den fehlenden Lift beeinträchtigt wird, kann die Miete gemindert werden. Dabei werden einzelne Faktoren wie Stockwerkslage und Mietzweck (z. B. Gebrechlichkeit von Bewohner/innen) von Bedeutung sein. Häufig werden dazu einvernehmliche Regelungen zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen gefunden.

„**I**n dem Zinshaus, in dem ich wohne, finden seit Monaten Bauarbeiten statt. Abgesehen von den täglichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen fürchte ich um meine Sicherheit und die meiner Familie (nicht sichere Handläufe, permanente Stolpergefahr, offene Verteilerkästen etc.).“

Obwohl die Hausinhabung dafür zu sorgen hat, dass der Mietgegenstand gefahrlos erreicht werden kann, dauert die zivilrechtliche Durchsetzung in der Regel zu lang. Bei Sicherheitsgefährdungen ist es zweckmäßig, die Baupolizei zu verständigen, die sehr rasch agieren und auch Verwaltungsstrafen gegen die Hausinhabung verfügen kann.

„**M**eine Hauptmietwohnung wurde in eine Eigentumswohnung umgewandelt und wird verkauft. Brauche ich einen neuen Mietvertrag?“

Durch den Verkauf der Wohnung ändert sich nichts an Ihren Rechten. Der/die neue Eigentümer/in tritt automatisch in den Mietvertrag ein. Es ist kein neuer Vertrag erforderlich. Leider kommt es manchmal vor, dass neue Eigentümer/innen versuchen, Mieter/innen zu überrumpeln und ihnen neue nachteilige Vereinbarungen (z. B. Mieterhöhung oder Auflösungsvereinbarungen) abzurufen. Der wichtigste Tipp in diesem Zusammenhang: **Unterschreiben Sie nichts und schon gar nicht spontan**, bevor Sie nicht Rechtsberatung eingeholt haben! In den meisten Fällen sind Sie in einer ohnedies sehr starken Rechtsposition.



Bildquelle: Michael Gaudy/Pixabay

„**I**m Zuge einer Feuerbeschau wurden wir von der Genossenschaft aufgefordert, unsere Schuhe, Regale und Blumentöpfe aus dem Stiegenhaus zu entfernen. Ist das rechtens?“

Das Stiegenhaus ist eine Allgemeinfläche und dient allen Mieter/innen zur Nutzung. Dieses Nutzungsrecht beschränkt sich aber auf das Begehen des Stiegenhauses. Da das Stiegenhaus nicht zur Mietfläche zählt, dürfen weder Schuhe gelagert noch Regale aufgestellt werden. Selbst das Aufstellen von Blumentöpfen, das im Allgemeinen der Verschönerung dient, kann von der Genossenschaft untersagt werden.

Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhabung obliegende **Erhaltungsarbeiten**, die zunächst immer wieder aufgeschoben 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.

Frau St. aus Steyr € 279,18
Frau St. aus Hellmonsödt € 969,50

Rückzahlung von zu hohen Mieten
Frau N. aus Linz € 17.500,00
Herr Z. aus Linz € 1.191,00

Unrechtmäßige Mieterhöhung
Frau H. aus Ostermiething € 194,52/ Monat

Unrechtmäßige Indexnachverrechnung
Frau S. aus Linz € 4.925,88

Mietminderung
Herr W. aus Linz € 802,00

Schadenersatz
Herr M. aus Perg € 13.281,84

Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich
Frau E. aus Riedau € 3.863,22
Herr M. aus Laakirchen, Mahnklage – Ersparnis € 1.230,00

Vorzeitige Auflösung – Mietersparnis
Herr I. aus Ried im Traunkreis € 12.100,00
Herr M. aus Ried im Traunkreis € 8.250,00
Herr C. aus Ried im Traunkreis € 7.668,00

Sonstige Erfolge
Frau B. aus Lambach, Übernahme der Reparaturkosten € 500,00

Salzburg

Ein Immobilienmakler aus dem Attergau hat für die Vermietung seiner eigenen Wohnung vor zwei Jahren eine **Provision** in Höhe von **€ 745,00** kassiert. Nachdem sich die Mieterin, Frau G. aus Mondsee, mit uns in Verbindung gesetzt hatte, wurde die zu Unrecht kassierte Provision aufgrund unserer Intervention umgehend vom Makler zurückgezahlt.

Für unser Mitglied, Frau C. aus Salzburg, haben wir die **Heizkostenabrechnung** 2018 kontrolliert und die verlangte Nachzahlung halbieren können.

Der Vermieter von Frau M. aus Neumarkt hat die **Kaution** zur Gänze einbehalten. Nach unserem Einschalten hat die Mieterin zwei Drittel der Kaution – einen Betrag von **€ 1.000,00** – binnen Monatsfrist zurückerhalten.

Für unser Mitglied, Frau Edda G. aus der Ignaz-Harrer-Straße in Salzburg, konnten wir erreichen, dass in einem Verfahren auf **Aufspaltung des Pauschalmietzinses** nun der Gesamtbetrag mit **monatlich € 399,34 statt vier beantragt mit € 514,21** vereinbart wurde.

Herr Valentin D. aus Oberalm erhielt mit unserer Unterstützung eine **Kaution** in Höhe von **€ 705,00** zurück.

Nach intensiver Korrespondenz konnten wir für unser Mitglied, Herrn Martin R. aus der Aiglhofstraße, eine **Rückzahlung seines Betriebskostenguthabens** für 2018 in Höhe von **€ 1.684,34** und für seine Nachbarin, Frau Renate C., ein Guthaben aus 2018 in Höhe von **€ 1.622,61** erwirken.

Frau P. war aufgrund des Todes ihres Gatten in einer schweren persönlichen Krise und nicht mehr in der Lage, ihre täglichen Geschäfte zu führen, sodass sie in **Mietzinsrückstand** geriet. Nach Mahnung brachte der Vermieter **Räumungsklage** gegen Frau P. ein. Zwischenzeitlich beglich die Mieterin die offenen Mieten. Im Gerichtsverfahren konnte in erster Instanz das **Räumungsbegehren abgewendet** werden, da das Gericht feststellte, dass aufgrund der besonderen Situation von Frau P. gerade noch kein grobes Verschulden am Mietrückstand vorhanden war. Frau P. kann weiter in der Wohnung bleiben, die Kosten des Verfahrens hat sie jedoch zu ersetzen.

Frau S. war wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs aufgrund Lärmens und unerlaubten Lagerns von Gegenständen auf **Räumung** geklagt worden. Im Verfahren vor dem Bezirksgericht konnte glaubhaft gemacht werden, dass ein Großteil der Beschwerden auf das Verhalten ihres Exmannes zurückzuführen war, der bereits aus der Wohnung ausgezogen war. Vor diesem Hintergrund konnte vorerst **„Ruhe des Verfahrens“** vereinbart werden.

Für unser Mitglied, Herrn Mag. Julian K., und dessen Lebensgefährtin konnten wir erreichen, dass der Vermieter nach Einleitung eines Verfahrens auf Überprüfung der Angemessenheit des verlangten **Hauptmietzinses** vor der Schlichtungsstelle einen Betrag von **€ 15.000,00** zurückbezahlt hat.

Tirol

Mietzinsrückerstattung € 6.435,51
Betriebs- und Heizkosten Kaution € 10.094,23
Schadenersatz Investitionen € 31.321,74
Ablöse € 1.692,49
Sonstiges € 242,39
GESAMT € 40.000,00
€ 3.031,03
€ 92.817,39

Niederösterreich

Bezirk Wr. Neustadt
Mietzinsrefundierung von **€ 1.895,33**

Korrektur Betriebskostenabrechnung **€ 279,42**

Kautionsrefundierung **€ 2.100,00** mit Stromkostenersatz **€ 24,00** und Mietzinsminderung **€ 100,00** aufgrund eines Vergleichs

Bei einer weiteren Kaution wurde ein Abzug rückgängig gemacht.

Bezirk Baden
Mietzinsrefundierung **€ 750,00**

Gutschrift für Wasserschaden **€ 323,99**

Zwei weitere Kautionsrefundierungen, bei denen wir bei der Übergabe dabei waren

Vereinbarung über eine Übergangs- sowie Ersatzwohnung für unser Mitglied

Bezirk Bruck/Leitha
Stromkostenrefundierung **€ 266,39** + Mietzinsminderung **€ 673,38**

Kautionsrefundierung **€ 1.119,39**

Bezirk Horn
Durchsetzung von neuen Fenstern

Bezirk Zwettl
Heizkostengutschrift **€ 249,92**

Weiters konnten wir die Durchsetzung von Instandhaltungsarbeiten in mehreren Fällen sowie eine Schädlingsbekämpfung und die Rückzahlung kleinerer Beträge durchsetzen.

Kärnten

Klagenfurt: Unserem Mitglied, Frau M., wurde nach unserer Intervention die gesamte **Kaution** von **€ 2.000,00** zurückerstattet.

Guttinger: Herr W. erhielt die **Kaution** von **€ 1.284,00** zurück.

Klagenfurt: Familie F. wurde die **Instandhaltung** für die angemietete Eigentumswohnung vorgeschrieben und auch bezahlt. Der Betrag von **€ 1.628,64** wurde aufgrund unserer Intervention sofort zurücküberwiesen.

Bad Kleinkirchheim: Da die **Stiegenhausreinigung** zwischen den Mietparteien nicht funktionierte, musste unser Mandant die Reinigung beinahe allein durchführen. Die Genossenschaft hat sich nun bereit erklärt, eine Firma damit zu beauftragen.

Wolfsberg: Für unser Mitglied, Herrn K., konnten wir ein **Betriebskostenguthaben** von **€ 619,81** und eine **Mietzinsrückzahlung** von **€ 394,90** erreichen.

Klagenfurt: Herr F. wurde ein **unrichtiger Mietzins** in der Höhe von € 254,20 vorgeschrieben. Tatsächlich beträgt der monatliche Mietzins jedoch € 154,99. Herr F. erspart sich nun **monatlich € 99,21**.

Wien

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, Aloisgasse	€ 8.000,00
2, Rueppgasse	€ 2.000,00
3, Erdberger Lände	€ 8.000,00
4, Viktorgasse	€ 1.000,00
5, Schönbrunner Straße	€ 1.980,00
6, Gumpendorfer Straße	€ 4.880,00
9, Georg-Sigl-Gasse	€ 10.000,00
9, Währinger Straße	€ 3.000,00
10, Gellertgasse	€ 12.942,00
12, Tichtelgasse	€ 11.500,00
15, Fünfhausgasse	€ 12.000,00
15, Graumanngasse	€ 1.870,00
15, Kröllgasse	€ 2.530,00
15, Meiselstraße	€ 1.740,00
16, Wilhelminenstraße	€ 2.250,00
20, Hellwagstraße	€ 10.000,00

Immer wieder müssen wir feststellen, dass **Betriebskosten** falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Oft wird auch ein Guthaben, das sich aus der Abrechnung ergibt, nicht automatisch ausgezahlt. Es lohnt sich daher, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen.

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

9, Kolingasse	€ 332,00
10, Troststraße	€ 151,00
16, Grundsteingasse (BK 2016 + 2017)	€ 474,28
16, Römergasse (BK 2018)	€ 127,94
18, Martinstraße	€ 210,00

Auch **Entschädigungen für Beeinträchtigungen** durch Bauarbeiten, die **Rückzahlung**

überhöhter Provisionen oder **unzulässiger Ablösen**, die Bezahlung von **Investitionersatz** oder die Rückzahlung von zu Unrecht zurückbehaltenen **Kauttionen** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken.

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

Kaution
3, Hertzgasse € 3.000,00
12, Bendlgasse € 1.350,00
14, Penzinger Straße € 2.270,00

Sonstiges
14, Nobilgasse (Wohnungsaufgabe) € 11.000,00
20, Petraschgasse (Entschädigung für Beeinträchtigungen) € 1.000,00

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 einbehaltene **Kauttionen** für unser Mitglieder rückfordern können:

Klösch	€ 1.580,12
Großbauerstraße	€ 500,00
Fischergasse	€ 600,00
Wiesenauergasse	€ 1.000,00
Scheiweggasse	€ 1.925,21
Veilchengasse	€ 1.000,00
Korngasse	€ 2.685,00
Grazbachgasse	€ 2.300,00
Liebenauer Hauptstraße	€ 864,00

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:

Schillerstraße	€ 923,19
Nothelferweg	€ 79,09
Hilmgasse	€ 605,40
Stadtplatz	€ 101,36
Dietrichsteinplatz	€ 243,63
Neufeldweg	€ 310,51

An zu viel bezahlten **Mietzinsen** und zu Unrecht **einbehaltenen Kauttionen** konnten wir für unsere Mitglieder zurückholen:
Gaswerkstraße € 3.000,00
Franziskanergasse € 2.837,29
Paul-Ernst-Gasse € 750,00

Sonstige Erfolge
Herr B. erhielt durch unsere Intervention einen **Putzkostenersatz** in der Höhe von **€ 120,00**.

Frau Sch. wurde durch unsere Intervention die **Kaution** und eine **Ablöse** von insgesamt **€ 3.500,00** zurückbezahlt.

Familie Sch. konnte durch unsere Intervention bereits im ersten Jahr, nach fünf Monaten, ohne Einhaltung der Kündigungsfrist und eines Kündigungstermins ausziehen und erhielt die gesamte **Kaution** in der Höhe von **€ 2.100,00** zurück.

Durch unsere Intervention wurde der **Geschirrspüler** unseres Mitglieds, Frau J. P., repariert.

Frau R. K. erhielt durch unser Einschreiten **Mietzinsfreiheit** für zwei Monate, dadurch ersparte sie sich **€ 1.000,00**.

Frau Z. erhielt eine **Mietzinsminderung** von **€ 102,09**.

Herr D. erhielt einen Ersatz für die **Fensterreparatur** in der Höhe von **€ 170,00**.

Oberösterreich

Kaution
Herr T. aus Linz € 1.337,85
Frau S. aus Wels € 779,00
Fa. M. aus Linz € 330,00
Herr O. aus Orth an der Donau € 450,00
Herr G. aus Vöcklamarkt € 2.400,00
Herr B. aus Perg € 1.050,00
Fa. B. aus Steyr (inkl. BK-Guthaben) € 3.990,00
Herr A. aus Linz € 2.900,00
Herr T. aus Linz € 1.975,00

Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten
Fa. K. aus Ried im Innkreis € 461,36
Herr M. aus Obernberg € 300,00
Frau K. aus Asten € 1.403,20

›Kritische Stimme‹



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

Diese Zeilen sind mitten in der Coronavirus-Phase entstanden. Es bleibt daher der Wunsch und die Hoffnung, dass Sie, wenn Sie unser Magazin in Händen haben, diese Zeit gut überstanden haben und dass bereits wieder eine gewisse Normalität eingekehrt ist.

Gerade während der Coronakrise mussten die Menschen in ihren sicheren Wohnungen bleiben. Daher sollte man sich auch vonseiten des Gesetzgebers fragen, ob man für dieses sichere Wohnen in Zukunft nicht mehr tun kann, als im Fall der Fälle kurzfristig Gerichtsverfahren zu verzögern bzw. Fristen zu verlängern, damit die Leute nicht mitten in der Krise auf der Straße stehen.

Gerade in solchen Phasen ist es ein großes Problem, dass es Wohnungen gibt (z. B. wenn man in einem Ein- oder Zweiobjekthaus wohnt, das man nach dem 31. Dezember 2001 angemietet hat), die überhaupt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz haben, zumal dies für Ein- und Zweifamilienhäuser vor 2002 (und daher auch für alte Mietverhältnisse) anders war.

Auch die weite Verbreitung von Dreijahresverträgen birgt das Problem in sich, dass während der Krise sicher etliche Mietverträge ausgelaufen sind. Auch hier war die Situation vor dem 1. März 1994 noch eine völlig andere.

Und noch etwas: Zwar ermöglicht § 1104 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbu-

ches (ABGB) bei der Geschäftsraummiere Möglichkeiten zur Mietzinsminderung, für Wohnungsmieter/innen gibt es jedoch keine vergleichbaren Regeln für eine Mietzinsherabsetzung im Krisenfall.

Man sollte daher darüber nachdenken, sich schon vorab auch für solche Krisen mietrechtlich zu wappnen und nicht dann erst reagieren zu müssen.

kontakt stellen

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:
Tel: 01/5232315
Mo. bis Fr. von 10 bis 12 Uhr
oder per Fax 01/52304139
E-Mail: office@mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden nur nach telefonischer Vereinbarung statt (Tel: 01/5232315):
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
Tel: 0316/384830, telefonisch täglich erreichbar:
von Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
Sprechstunden: Mo. von 14 bis 17 Uhr,
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

8700 Leoben

Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,
nur nach telefonischer Vereinbarung
(Tel: 0316/384830), Ort wird bekannt gegeben

8680 Mürzzuschlag

Kirchengasse 10, „Café Jo eh“, jeden 1. Di. im
Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

8605 Kapfenberg

Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21
Tel: 0732/771288, Fax: 0732/797351
Mo. bis Fr. von 9 bis 13 Uhr,
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr

Tomitzstr. 1, 2. Stock (ehemalige Bezirksbauern-
kammer), 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. I.

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

4780 Schärding

Denisgasse 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: 02622/23176
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: 02252/44810
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt
erbeten (Tel: 02622/23176)

Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25,
nur nach telefonischer Voranmeldung
(Tel: 02622/23176)

3100 Sankt Pölten

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

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–13, Tel: 0662/841252
Fax: 0662/841252-5
Termin nach Vereinbarung!
Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und
Mo., Di. und Do. auch von 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck

Müllerstraße 27, 1. Stock
Tel: 0512/574035
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: 0463/513092
Mo. bis Do. von 8 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

impresum

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

Chefredakteur:
Mag. Dr. Walter Windischbauer
Satz & Grafik: Andrea Malek,
Malanda-Buchdesign, Graz
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

empfänger/innen