



# der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich

## Wohnen mit Kindern *Alles rund um Rechte und Ruhezeiten*



**Durchblick:**  
Die Heizkostenabrechnung  
lesen und verstehen



**Umbruch:**  
Das ändert sich bei  
Genossenschaftswohnungen



**Umstellung:**  
Wenn Miete in Eigentum  
umgewandelt wird

# Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser!

Nächstes Jahr wird es seinen 25. Geburtstag feiern, das Heizkostenabrechnungsgesetz 1992. Dieser Geburtstag wird weithin unbeachtet bleiben, auch wenn der Grundgedanke der Regelung – die „Verteilungsgerechtigkeit“ – durchaus unterstützenswert war und ist.

Vor Inkrafttreten des Gesetzes wurden die Heizkosten ja genauso aufgeteilt wie die Betriebskosten: Wenn keine andere Aufteilung schriftlich vereinbart worden war, dann wurden die Heizkosten nach der Nutzfläche abgerechnet.

Der Mieter einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung zahlte doppelt so viel wie jener einer 40 m<sup>2</sup> Wohnung. Basta. Und dies vollkommen unabhängig davon, ob der Mieter der größeren Wohnung ein ganzes Jahr im Ausland gelebt und die Heizung auf „Frostwächter“ gestellt hatte oder der Mieter der 40 m<sup>2</sup> Wohnung aufgrund seiner neugeborenen Zwillinge deutlich höhere Wärmebedürfnisse hatte als im Jahr davor.

Mit dem HeizKG 1992 sollte nun alles anders werden. Der überwiegende Teil der Heizkosten sollte nach dem tatsächlichen Verbrauch, der geringere Teil nach der Nutzfläche aufgeteilt werden.

So weit, so gut. Allerdings ist das Heizkostenabrechnungsgesetz so kompliziert geworden, dass man neben einem Juristen auch noch einen Techniker in der Familie haben sollte, wenn man dieses Gesetz wirklich durchschauen will. Oder man fragt einen Experten des Mieterschutzverbandes.

Als Faustregel könnte man sich Folgendes merken: Zahlt man mehr als 80 Cent oder 1 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat, dann sollte man die Abrechnung überprüfen lassen. Und vor allem auch die Ablesebelege aufbewahren. Nicht zu Unrecht trägt der Artikel dazu im vorliegenden Heft den Namen: „Die Heizkostenabrechnung – ein Mysterium unserer Zeit“. Wir versuchen, damit ein bisschen Licht ins Dunkel zu bringen.

Ihr Mieterschutzverband

# Neuerungen bei Genos

**G**egen Ende des vorigen Jahres hat der Nationalrat eine Novelle des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) beschlossen, wodurch sich für Mieter/innen, deren Mietverhältnis unter dieses Gesetz fällt, einiges ändert.

Die Novelle ist in großen Teilen bereits ab Jahresbeginn in Kraft getreten, nur die mietzinsrechtlichen Auswirkungen werden erst ab Juli schlagend. Auf einige wichtige Punkte (alle Details können aufgrund des Umfangs nicht in diesem Artikel behandelt werden) möchten wir Sie aufmerksam machen.

## Instandhaltung

Die Instandhaltung wurde nun neu geregelt, mit dem Ziel, vorhandene Grauzonen zu beseitigen. Sie weicht nun von den Regelungen des Mietrechtsgesetzes deutlich ab. Unverändert ist die Vermieterseite für die Instandhaltung allgemeiner Teile des Hauses, ernste Schäden im Mietgegenstand und bei Schäden, von denen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht, instandhaltungspflichtig. Die erst im Jahr 2015 eingeführte Sonderregel für Thermen, Boiler und Wärmebereitungsgeräte gibt es nun nicht mehr.

Diese wurde in eine weitergehende Instandhaltungspflicht integriert: Ausdrücklich wird nun für den Bereich dieses Gesetzes festgehalten, dass ein/e Mieter/in auf weitergehende Instandhaltungsansprüche nach § 1096 ABGB – sofern sie nicht § 8 MRG betreffen – nicht im Voraus verzichten kann. Gemäß § 14 a Abs. 2 Z 2 b WGG muss vermietetseitig nun während der Dauer eines Wohnungsmietverhältnisses - abgesehen von den im nächsten Absatz genannten Ausnahmen – auch der vereinbarte Zustand erhalten werden. Die Folgen von normaler Abnutzung müssen allerdings nur dann vermietetseitig behoben werden, wenn dadurch die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes beeinträchtigt wird. Die Ver-



pflichtung, eine bloß abgewohnte Wohnung zu sanieren, besteht daher nicht.

Unverändert bleiben die Pflichten der Mieter/innen nach § 8 MRG, also die Wartungs- und Gefahrenabwehrpflichten, insbesondere die Wartung einer Gastherme. Abgesehen von den Pflichten des § 8 MRG sind auch das Auswechseln von Beleuchtungskörpern, die Erhaltung von Malerei bzw. Tapeten sowie Bagatellreparaturen von der Instandhaltungspflicht der Vermieterseite ausgenommen.

Bagatellreparaturen sind, zumindest nach dem Bericht des Bautenausschusses zu dieser Novelle, Arbeiten, die ein durchschnittlicher Mieter ohne Beiziehung von Fachleuten/Professionisten durchführen kann.

Als Beispiele wurden dort der Austausch von Brause- und Waschmaschinenschläuchen, eines defekten Duschkopfes, einer Dichtung eines Wasserhahnes, eines zerbrochenen Lichtschalters, eines Filters einer Wohnraumentlüftung oder der Dichtung eines Innenfensters genannt. Dies ist aber keine gesetzliche Definition dieses Begriffes.

Welche Folgen es haben wird, dass § 14 a Abs. 2 Z 2 b WGG nach dem Wortlaut nur für Wohnungen gilt, wird man noch in der Zukunft sehen.

# Mietrechtswohnungen

Von Wolfgang Czuba (Mieterschutzverband Niederösterreich)



diger Rückzahlung der Kredite werden dann nicht mehr 70 Prozent des Richtwertes für das Burgenland (derzeit € 3,44 netto pro m<sup>2</sup>) als Höchstgrenze für die Mietzinsbestandteile Annuität und EVB herangezogen, sondern € 1,75 pro m<sup>2</sup> + der EVB in der jeweiligen neuen Höhe.

In Summe läuft leider auch das auf eine Erhöhung hinaus, da es nun maximal € 3,75 pro m<sup>2</sup> sein können.

## Mietzinserhöhungen durch Mehrheitsvereinbarung möglich

Unter gewissen Bedingungen ist es nun möglich, dass mit mindestens drei Viertel der Mieter eine zusätzliche Erhöhung des EVBs wegen gewisser Sanierungsarbeiten vereinbart werden kann. Diese Vereinbarung gilt dann auch für die restlichen Mieter. Aufgrund der Stellungnahmen der Mietervereine wurde dazu aber wenigstens eine gerichtliche Überprüfungsmöglichkeit solcher Vereinbarungen im Gesetz verankert. Bei gerichtlichen Sanierungsverfahren ist nun eine Verteilung auf einen längeren Zeitraum als bisher maximal zehn Jahre möglich.

## Spekulationsfrist bei nachträglichem Erwerb

Völlig neu ist auch die Einführung einer Spekulationsfrist in § 15 g WGG, wenn man als Mieter/in die Wohnung nachträglich kauft. Es gibt ein zehnjähriges Vorkaufsrecht des WGG-Vermieters bzw. ist der Gewinn aus dem Verkauf dem WGG-Vermieter weiterzugeben, wovon gewisse Übereignungen unter Verwandten ausgenommen sind.

## Kautions

Verbesserungen gibt es für die Mieter/innen unter anderem bezüglich der Kautions, da nun § 16 b MRG auch im WGG gilt, was Anträge im Außerstreitverfahren ermöglicht.

## Mietzins

Die neuen Mietzinsbestimmungen werden erst ab 1.7.2016 in Kraft treten. Bisher gab es betreffend EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zwei große Sprünge, einen nach zehn Jahren und einen nach 20 Jahren (bezogen auf den Erstbezug). So konnte der EVB bisher in den ersten zehn Jahren maximal € 0,43, danach € 1,14 und nach 20 Jahren € 1,71 netto pro m<sup>2</sup> betragen.

Nun erfolgt statt zwei Sprüngen ein langsamer kontinuierlicher Anstieg. In den ersten fünf Jahren beträgt der EVB nun maximal € 0,50 pro m<sup>2</sup> netto, danach steigt er pro Jahr um zwölf Prozent an, bis dann im 30. Jahr der Maximalbetrag von € 2,00 pro m<sup>2</sup> netto erreicht wird. Das bedeutet leider eine Erhöhung des Maximalbetrages.

Sowohl die alten als auch die neuen Sätze unterliegen natürlich einer gesetzlich festgelegten Wertsicherung und es gibt Übergangsfristen für Häuser, wo die Genossenschaft in Vorlage ist. Weiters wird die Novelle ab 1.7.2016 auch Änderungen für Mietverhältnisse bringen, wo kein kostendeckender Mietzins oder eine Auslaufannuität eingehoben wird.

Bei Mietzinsen nach § 13 Abs. 6 bzw. § 39 Abs. 18 WGG und bezüglich der maximalen Höhe eines Mietzinses nach vollständiger

## Einladung zum Bundeskongress des Mieterschutzverbandes Österreichs

Einladung zum ordentlichen Bundeskongress des Mieterschutzverbandes Österreichs, welcher am 13.6.2016 um 12:00 Uhr in der Räumlichkeit der Gamlitzer Weinstube, Mehlplatz 4, in 8010 Graz stattfindet.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Rechenschafts- und Tätigkeitsbericht der Obfrau, des Bundessekretärs und der Kassierin
3. Bericht der Rechnungsprüfer
4. Entlastung des Vorstandes
5. Neuwahl der Vereinsorgane
6. Konstituierung des neuen Vorstandes
7. Allfälliges

Der Bundesvorstand

Um am Bundeskongress teilnahmeberechtigt zu sein, müssen sich die Mitglieder schriftlich längstens drei Tage (wobei das Einlangen gilt) vor dem Termin des Bundeskongresses bei den jeweiligen Landesvereinen anmelden.

## Einladung zur Generalversammlung des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Tirol

Dienstag, der 4.10.2016, um 15.00 Uhr im Extrazimmer des Café Central, Gilmstraße 5, 6020 Innsbruck.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Tätigkeitsbericht
3. Bericht der Rechnungsprüfer
4. Entlastung des Vorstandes
5. Neuwahl
6. Konstituierung des neuen Vorstandes
7. Allfälliges

## Einladung zur Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Oberösterreich

Einladung zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Oberösterreich und zu den Bezirkskonferenzen der Bezirksorganisationen Linz, Steyr, Wels, Innviertel und Salzkammergut, welche am 14.4.2016 um 13.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes, Lederergasse 21, 4020 Linz stattfinden.

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Rechenschaftsbericht
3. Bericht des Kassiers
4. Bericht des Rechnungsprüfers
5. Diskussion
6. Neuwahl der Vereinsorgane

# Die Heizkostenabrechnung – ein Mysterium unserer Zeit

Von Karin Edtbrustner  
(Juristin beim Mieterschutzverband Salzburg)

**F**rüher war alles viel einfacher: Die Aufteilung der Heizkosten eines Hauses erfolgte nach der jeweiligen Nutzfläche, also der Größe der einzelnen Wohnungen bzw. Geschäftsräume. Ganz unabhängig davon, ob die betreffende Miet- oder Eigentümerpartei während des Winters im Kalten gesessen ist, emsig gespart oder ihre Wohnung auf 25 Grad aufgeheizt hat – aufgeteilt wurde nach Größe. Eine solche Abrechnung konnte man mit geringen rechnerischen Künsten überprüfen.

Dann wurde es komplizierter: Um sparsame Mieter zu belohnen und dem ständig steigenden Energieverbrauch entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber versucht, Verteilungsgerechtigkeit zu schaffen. Durch das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) sollte eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Energiekosten erfolgen – gemäß dem Prinzip „Wer mehr braucht, soll auch mehr bezahlen“.

Das HeizKG kommt allerdings nicht immer zur Anwendung. Denn nur, wenn in Gebäuden oder wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage besteht und man in jeder Wohnung individuell regulieren kann, hat die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem HeizKG zu erfolgen.

## Heizkostenabrechnung in der Praxis

Hier beginnt bereits die Crux mit der Begriffsbestimmung. Wer ist denn jetzt überhaupt Wärmeabgeber, wer ist Wärmeabnehmer? Was heißt gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, was ist ein Nutzungsobjekt? Unabhängig vom Vorliegen dieser Voraussetzungen ist das HeizKG nicht anzuwenden auf

- den Mieter oder Pächter einer ganzen Liegenschaft und
- auf den Mieter eines Wohnungseigentümers.

Wurde daher eine Eigentumswohnung angemietet, legt die Abrechnungsfirma dem Eigentümer gegenüber die Abrechnung nach HeizKG. Dieser kann die Abrechnung aber nicht in dieser Form an seinen Mieter weiterleiten, denn für ihn kommt das HeizKG ja gerade nicht zur Anwendung. Sofern sich im Mietvertrag keine genaue Vereinbarung über die Heizkostenaufteilung findet, wird man diesfalls wohl nur auf die verbrauchsabhängige Aufteilung nach Nutzfläche zurückgreifen können.

Die Heizkostenabrechnung nach HeizKG ist für einen Zeitraum von zwölf Monaten abzurechnen. Spätestens sechs Monate nach Ablauf der Heizperiode (zumeist 31.12., ausgenommen abweichendes Wirtschaftsjahr) hat der Wärmeabgeber eine Abrechnungsübersicht zu übersenden und Belegeinsicht zu ermöglichen. Für angeforderte Belegkopien dürfen Kopierkosten verrechnet werden (max. 0,58 € pro Kopie). Wird die Heizkostenabrechnung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf der Heizperiode gelegt, sind allfällige Nachforderungen aus der Abrechnung nicht mehr einbringlich zu machen. Der Wärmeabnehmer muss diesfalls keine Nachzahlung mehr leisten!

## Die Abrechnung lesen und verstehen

Ab gehöriger Legung hat der Wärmeabnehmer sechs Monate Zeit, die Abrechnung zu beeinspruchen. Wurde die Abrechnung aber nicht gehörig gelegt und hat formale Mängel, verlängert sich die Einspruchsfrist auf 30 Jahre. Jede Heizkostenabrechnung hat zwölf Formalerfordernisse zu erfüllen, welche die

Landesstelle des Mieterschutzverbands in Ihrem Bundesland gerne für Sie überprüft.

Ist die formale Hürde einmal genommen, ist die Nachvollziehbarkeit der verteilten Kosten ein wahres Mysterium. Denn die Ableseperiode ist nicht ident mit der Abrechnungsperiode. Der verzeichnete Jahresaufwand setzt sich oft zusammen aus den monatlichen Vorschreibungen und dem Saldo aus der jährlichen Schlussabrechnung (dieser betrifft aber die vorangegangene Abrechnungsperiode), sodass die Kosten nicht in Relation zum tatsächlichen, gegenwärtigen Verbrauch stehen.

Selten erfolgt eine periodengerechte Kostenabgrenzung, manchmal wird der Verbrauch falsch abgelesen (bitte Ablesebelege vor Unterfertigung kontrollieren, Vorjahresbeleg zu Vergleichszwecken bereithalten). Wie ein Buch mit sieben Siegeln offenbart sich die Abrechnung, wenn es trotz gleich bleibenden Nutzerverhaltens zu einer wahren Heizkostenexplosion gekommen ist. Wird die Abrechnung nicht oder nicht korrekt gelegt, ergeben sich Zweifel an der Aufteilung der Kosten oder am Verbrauch. Soll ein Anspruch auf Ausstattung einer Wohnung mit Wärmeversorgungsgeräten durchgesetzt werden etc., so kann ein Antrag nach

§ 25 HeizKG bei der Schlichtungsstelle oder beim Gericht eingebracht werden.

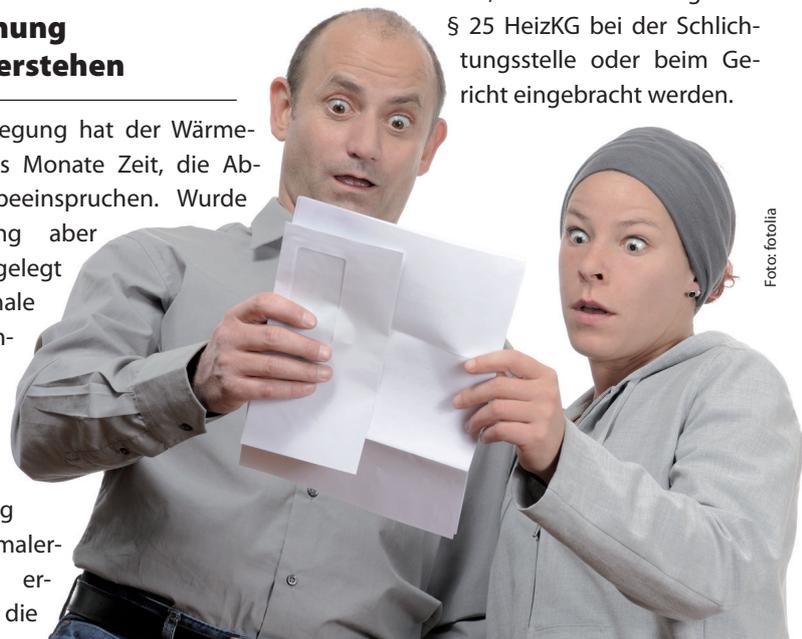


Foto: fotolia



Foto: fotolia

## Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: **Wie ist der Kündigungsschutz geregelt?**

Von **Wolfgang Kirnbauer**  
(*Mieterschutzverband Wien*)

Immer mehr Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Für Zinshausbesitzer/innen und Immobiliengesellschaften bedeutet das oft das schnelle Geld. Finanziell ist es zu meist viel einträglicher, einzelne Wohnungen im Wohnungseigentum abzuverkaufen, als ein ganzes Haus zu veräußern.

Auch hat man das Gefühl, dass System dahintersteckt. Mietverhältnisse werden gesetzlich geschwächt, um Eigentum attraktiv zu machen. Anstatt endlich wieder wirksamere gesetzliche Mietobergrenzen zu installieren und auf diesem Weg auch Immobilienspekulation unattraktiv zu machen, sieht der Gesetzgeber der absurden Wohnungsspekulation und den steigenden Mieten beinahe tatenlos zu.

Wen wundert es da, dass diese Situation viele Mieter/innen dazu veranlasst, selbst den Erwerb einer Eigentumswohnung in Betracht zu ziehen und über die gesteigerte Nachfrage die Preise derselben in die

Höhe zu treiben? Beim derzeit niedrigen Kreditzinsniveau scheint es verlockend zu sein, mit geringen Zinsen eine Wohnung zu erwerben, dafür aber jenseitige Eigentumspreise in Kauf zu nehmen – Verschuldung auf Lebenszeit inbegriffen. Dann zahlt man zwar keine Miete, schuldet aber der Bank noch höhere Rückzahlungsbeiträge.

### Nutzwertgutachten

Die Umwandlung und Aufspaltung eines Zinshauses in einzelne abverkaufbare Eigentumswohnungen nennt man Parifizierung. Dafür bestellt die Hausinhabung ein sogenanntes Nutzwertgutachten (aus diesem Grund werden Mieter/innen oft mit Vermessungswünschen konfrontiert).

Dieses Gutachten dient als Grundlage für die Grundbucheintragung der einzelnen Wohnungen. Diese Eigentumswohnungen werden dann in der Regel Stück für Stück abverkauft.

### Was ändert sich durch den Abverkauf einer Eigentumswohnung für ein bestehendes Mietverhältnis?

Auf dem Papier nichts. Bei der Veräußerung einer Eigentumswohnung wird ein bereits bestehendes Mietverhältnis quasi mitgekauft. Für Mieter/innen bedeutet dies, dass nun nicht mehr ein/e Besitzer/in des Zinshauses ihr/e Vermieter/in ist, sondern jeweils eine/e einzelne/r Wohnungseigentümer/in. Bestehende Mietverhältnisse bleiben nach wie vor gültig, ohne dass ein neuer Vertrag aufgesetzt werden muss.

### Verunsicherung

Dennoch wächst häufig die Verunsicherung für Mieter/innen. Oft werden wir gefragt, ob nun auch eine Kündigung ihres Mietverhältnisses zu befürchten ist. Grundsätzlich gelten für Mieter/innen gegenüber den neuen Wohnungseigentümer/innen die gleichen Kündigungsschutzbestimmungen wie gegenüber der früheren Hausinhabung. Faktisch kann aber durch den Abverkauf der Wohnung die Mieterposition geschwächt werden. Es liegt auf der Hand, dass Eigentümer/innen eines gesamten Zinshauses viel schwerer einen allfälligen Eigenbedarf an einer Wohnung als Kündigungsgrund argumentieren können als ein/e einzelne/r Wohnungseigentümer/in.

Zwar sieht das Mietrechtsgesetz eine Sperrfrist von zehn Jahren für Eigenbedarfskündigungen vor, aber auch diese zehn Jahre sind einmal vorbei, und für Mieter/innen entsteht danach eine (politisch gewünschte?) Unsicherheit.

Aus diesem Grund sollte sich der Gesetzgeber endlich zu einer Ausdehnung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen entschließen, und – wahrscheinlich noch wichtiger – endlich wieder wirksame Mietzinsobergrenzen einführen. Leistbare Mieten waren schließlich ein wesentlicher Faktor für den jahrzehntelangen wirtschaftlichen Aufschwung Österreichs!

# WOHNEN mit

**S**onntagnachmittag: Lisa und Samuel spielen ausgelassen Fangen in der Wohnung. Sie rennen vom Bad in die Küche und wieder zurück, sie springen vom Esstisch auf den Boden und das alles wird von lautem Getrappel und Gejaule begleitet. Die Nachbarin liegt am Sofa und versucht Musik zu genießen. Keine Chance – der Kinderlärm der Nachbarn treibt sie noch in den Wahnsinn. Sie hat es schon mit Kopfhörern versucht, doch das Vibrieren geht durch. Wie schon so oft klopft sie verärgert an die Wand – die jungen Eltern pochen zurück, denn sie sind der Meinung, dass ihre Kinder sich austoben dürfen. Vorangegangene Gespräche der Nachbarin mit den Eltern gingen mehr oder weniger ins Leere, die Bitte, Ruhe zumindest am Wochenende einzuhalten, wirkte nicht lange.

## Spielen im Hof

Immer wieder gibt es Beschwerden über Kinderlärm in Wohnanlagen. Kinder brauchen das freie Spielen für eine gesunde Entwicklung, umgekehrt haben ältere und alleinlebende Menschen ein anderes Ruhebedürfnis. Was für die einen am Wochenende endlich herrliche Freizeit mit dementsprechend laut geäußelter Lebensfreude ist, ist für die anderen die Ruhe vom Berufswahnsinn und Balkon und Sofa genießen zu dürfen.

Anlassfälle von aufkommendem Ärger sind der Lärm, den das Aufprallen von Bällen auf Asphalt oder Hauswänden verursacht, damit verbundene Verschmutzung oder Beschädigung der Wohnanlage, das Stimmenwirrwarr etc.

## Eltern können Einfluss nehmen

Manche Lärm-Situation lässt sich vermeiden und manche leider nicht. Eltern können ihrem Nachwuchs beispielsweise in der Mittagspause ein Buch vorlesen oder mit ihm gemeinsam ein Gesellschaftsspiel spielen. Es muss nicht sein, dass sich zwischen 13 und 15 Uhr die Wohnung in eine Renn- oder Laufstrecke verwandelt oder

der Nachwuchs auf den Küchentöpfen das Trommeln übt. An Sonntagen, vor allem an den verregneten, hilft ein Ausflug ins nächste Hallenbad, in ein Museum oder eine Sporthalle, um die Kinder ihren Bewegungsdrang ausleben zu lassen. Da ist es für alle Beteiligten belastend, ständig in der Wohnung zu bleiben.

Merken Sie, dass sich ein Nachbar durch Ihre Kinder gestört fühlt, so sprechen Sie ihn offen darauf an. Laden Sie diese Person zu sich in die Wohnung auf einen Kaffee ein und reden Sie über das aktuelle Problem. Gerade kinderlose Mitmenschen verstehen oft nicht, dass der Nachwuchs eben einen gewissen Geräuschpegel mit sich bringt. Und Ihnen ist vielleicht gar nicht bewusst, dass der ältere Mieter von nebenan gern zur Mittagszeit ein Schläfchen macht. Ihr Entgegenkommen zeigt,

dass Sie sich auch Gedanken über die Ruhestörung machen und es Ihnen nicht egal ist, dass Ihr Kind durch seinen Lärm andere Menschen in ihrem Ruhebedürfnis stört.

## Rechtliche Situation

Rein rechtlich gesehen ist Kinderlärm in einer Mietwohnung grundsätzlich hinzunehmen, doch sollte dies kein Freibrief für die Eltern sein. Nicht nur die Lautäußerungen der Kinder beim Spiel sind zu tolerieren, sondern auch das Weinen und Schreien von Säuglingen und Kleinkindern. Absichtliche Lärmquellen, wie z.B. Rollschuhfahren in Wohnanlagen, können natürlich untersagt werden. Bisher gibt es noch kein Bundesgesetz, der „Kinderlärm“ wird derzeit auf Länderebene geregelt.



# KINDERN

Von Herta Trummer  
(Mieterschutzverband Tirol)

In Oberösterreich strich man im Jahr 2013 lärmende Kinder als unzumutbare Belästigung aus dem Baugesetz.

In der Steiermark wurde im März 2014 mit der Novelle zum Baugesetz eine neue Passage eingefügt: „Zu den unzumutbaren oder das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen zählen jedenfalls nicht Geräuscheinwirkungen von Kinderspielflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnlichen Anlagen.“

In Niederösterreich gehören laut § 17 Abs. 1 Z. 10 NÖ Bauordnung 1996 „Spielplatzgeräte“ zu den Vorhaben, die ohne Bewilligung oder Anzeige durchgeführt werden dürfen. Jedes zum Spielen geeignete Gerät fällt unter diesen Begriff.

In Wien wurde vom Unabhängigen Verwaltungssenat entschieden, dass die Geräusche, die „mit dem Aufziehen von Kindern regelmäßig verbunden“ und nicht vermeidbar sind, kein ungebührlicher Lärm sind.

Der Oberste Gerichtshof hat in seinem Urteil (4Ob53/08k) ausgesprochen, dass Lärm ausgehend von einem Kinderspielfeld grundsätzlich nicht als Störung anzusehen ist. Der OGH hat in seiner Rechtsprechung zu § 364 Abs. 2 ABGB ausgeführt, dass Kinderlärm grundsätzlich durchaus auf einer verkehrsüblichen bzw. widmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung beruht. Auch der Verwaltungsgerichtshof vertrat die Auffassung, dass das typische Schreien von Säuglingen und Kleinstkindern, aber auch der typische Lärm von Kleinkindern nicht als un-

gebührlich beurteilt werden kann. Selbst eine gelegentliche kurze Rauferei von Klein- bzw. Vorschulkindern ist nicht ungebührlich, erkannten die Höchststrichter. Das gehöre zum „normalen“ Bewohnen von Räumen dazu.

## Ruhezeiten

Zum Bereich des privaten Rechts gehören auch Hausordnungen und Mietverträge. Lärmentwicklungen werden daher, je nach Tageszeit, unterschiedlich beurteilt. Während der Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr früh sind selbst die mit der üblichen Benutzung der Räume verbundenen lärm-erregenden Tätigkeiten zu unterlassen.

Auch ist zu bedenken, dass durch die Bauart des Gebäudes und eine allfällig kaum vorhandene Schalldämmung Geräusche weitergeleitet werden, die von Nachbarn als störend empfunden werden können; dies hat der Lärmerreger zu berücksichtigen. Neben der Nachtruhe können auch über die Mittagszeit, 12 bis 15 Uhr, sowie an Samstagen ab 17 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig lärmverursachende Tätigkeiten nur eingeschränkt ausgeübt werden.

## Streitschlichtung

Führen mehrmalige vernünftige Gespräche mit den Nachbarn zu keinem Erfolg, so können Sie versuchen, über die Hausverwaltung oder den Vermieter eine Lösung zu finden. Eventuell sind sogar bauliche Mängel, wie etwa eine nicht verlegte Trittschalldämmung oder falsch verlegtes Laminat, die Ursache für den übermäßigen Kinderlärm aus Nachbarns Wohnung. Kommen Sie auch hier nicht weiter, können Sie sich beim Mieterschutzverband oder einem Anwalt juristischen Rat einholen und gegebenenfalls die Chancen einer Klage abwägen. Dafür müssen jedoch triftige Gründe vorliegen, die über die normale Lärmbelästigung von Kindern hinausgehen und die durch andere Parteien und ein ausgiebiges Lärmprotokoll nachgewiesen sein müssen. In Ausnahmefällen kann auf Unterlassung geklagt werden.



Foto: fotolia

# Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im WEG

Von Barbara Walzl-Sirk  
(Mieterschutzverband Steiermark)

**Immer wieder werden wir gefragt, welche Aufgaben und Befugnisse der Verwalter im Wohnungseigentum hat. Im § 20 WEG werden diese geregelt.**

Der Verwalter ist verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Daraus folgt, dass der Verwalter die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auszuüben hat.

Häufig wird im Zusammenhang mit den Aufgaben des Verwalters aber übersehen, dass es nicht seine Aufgabe ist, Streitigkeiten und Auseinandersetzungen zwischen Miteigentümern zu schlichten.

Vielmehr steht dem Verwalter die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu. Im Rahmen dieser Vertretung ist er auch berechtigt, einen berufsmäßigen Parteienvertreter zu bestellen.

## Abrechnung

Weiters hat der Verwalter den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge der Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben sind. Die Vorschau ist den Wohnungseigentümern sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern eine nach den Regelungen des § 34 WEG ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen.



Darüber hinaus trifft den Verwalter auch eine sogenannte Hinweispflicht. Darunter versteht man die Verpflichtung des Verwalters, die Wohnungseigentümer auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einer Person, mit der er ein Rechtsgeschäft abschließen möchte, hinzuweisen.

## Erhaltung

Eine recht bedeutende Pflicht des Verwalters ist die Pflicht der Anbotseinholung. So hat der Verwalter für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Diese Bestimmung ist eine sogenannte Muss-Bestimmung. Außerdem hat der Verwalter rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers

auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls eine Klage zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen. Die Klage muss innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Fälligkeit der Forderung eingebracht werden.

Weiters hat der Verwalter alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigen-

konto der Eigentümergemeinschaft oder ebenso einsehbares Anderkonto zu führen. Die Eigentümergemeinschaft kann aber den Verwalter zu einem Eigenkonto verpflichten. Sie muss sich nicht mit einem Anderkonto zufriedengeben.

## Auskunft

Darüber hinaus hat der Verwalter auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltervertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen und den Umfang der vereinbarten Leistungen, zu geben. Weiters hat der Verwalter im Fall einer schriftlichen Willensbildung (Beschlussfassung im Wege eines Umlaufbeschlusses) auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer zu geben.

Diese Bestimmung ist auf keinen Fall als abschließend zu verstehen. Der Verwalter ist auch verpflichtet, Auskunft über die nur ihm bekannten Anschriften von Wohnungseigentümern zu geben, sofern der anfragende Wohnungseigentümer daran ein besonderes Interesse hat. Ein Beispiel: Der anfragende Wohnungseigentümer möchte eine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes erwirken, wozu er die Zustimmung aller Wohnungseigentümer benötigt.

Wir werden immer wieder gefragt, was unternommen werden kann, wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt. Im WEG selbst wird die Herabsetzung des vereinbarten Entgeltes nach Maßgabe der mit dem Pflichtverstoß einhergehenden Minderung des Nutzens aus der Verwaltertätigkeit genannt. Davon unberührt sind allfällige Schadenersatzansprüche. Das Recht der Herabsetzung des vereinbarten Entgeltes steht der Eigentümergemeinschaft dann zu, wenn der Verwalter seine Pflichten grob verletzt hat.

Wichtig ist, dass dieser Anspruch nur der Gemeinschaft, aber nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht. Der Anspruch ist im streitigen Verfahren geltend zu machen.

## Bücherecke

Von Renate Schmoll  
(Mieterschutzverband Wien)

Cech/Reiber:

### Wohnungssanierung

MANZ Ratgeber 2016.

Ca. 150 S. Br. Ca. € 19,80.

ISBN 978-3-214-08665-7 (Objekt 466407)

In ihrem neuen Ratgeber beantworten Dr. Gerhard Cech, Leiter der MA 37 – Baupolizei, und Dr. Andrea Reiber, Redakteurin der Zeitschrift Immolex, Fragen wie:

- Welche Veränderungen dürfen Mieter/innen und Wohnungseigentümer/innen in der Wohnung durchführen?
- Wann muss die Erlaubnis des Vermieters/der Vermieterin oder der Miteigentümer/innen eingeholt werden?
- Was kann man tun, um die Baubewilligung zu erlangen?

Dieser Ratgeber soll umbauwilligen Mieter/innen und Wohnungseigentümer/innen eine Hilfestellung geben, damit sie um ihre gesetzlichen Möglichkeiten und rechtlichen Grenzen wissen und so von vornherein Streitfälle vermieden werden können.

Bestellungen per Telefon (01) 53161-100  
oder portofrei unter [www.manz.at](http://www.manz.at)

## Sie fragen, wir antworten:

# Drei Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Von Anneliese Schedlberger (Mieterschutzverband Oberösterreich)

### Was muss ich beachten, wenn ich die Miete mindern möchte?

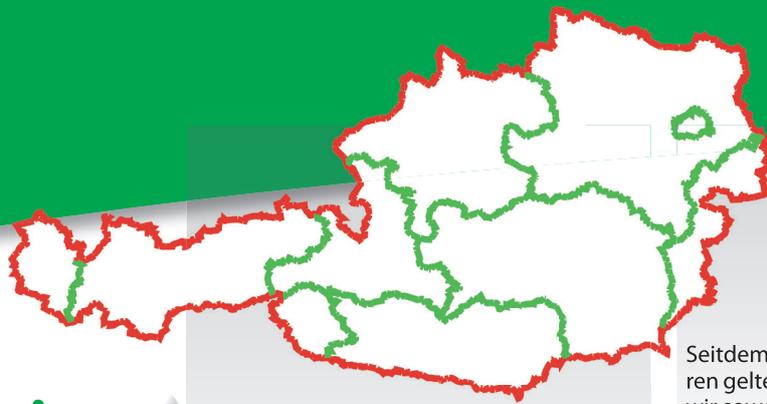
Ein Anspruch auf Mietminderung besteht nur, wenn Mängel auftreten, die den vereinbarten Gebrauch des Mietgegenstands stören. Die Mängel sind umgehend dem/der Vermieter/in zu melden und genau zu benennen. Aus Beweisgründen unbedingt schriftlich bekannt geben! Wenn möglich auch Fotos mit Datumsnachweis vom Schaden machen! Am besten auch kalendarische Aufzeichnungen über Dauer und Ausmaß der Beeinträchtigungen anfertigen. Gleichzeitig muss die schriftliche Mitteilung erfolgen, dass die Miete vorerst nur unter Vorbehalt der Rückforderung von zu viel bezahlten Mietzinsen überwiesen wird. Sollte der Mangel nach angemessener Frist nicht behoben sein, empfehlen wir Ihnen, das Ausmaß der Zinsminderung mit einem/einer unserer Juristen/innen abzuklären, da das Ausmaß von Grad und Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts abhängt und im Einzelfall geprüft werden muss.

### Kann ich als Wohnungseigentümer/in verlangen, dass das Protokoll einer Eigentümerversammlung berichtigt wird?

Gemäß § 25 WEG hat der/die Verwalter/in eine Niederschrift über die Teilnehmer/innen und das Geschehene, insbesondere über die Ergebnisse von Abstimmungen und gefassten Beschlüssen einer Eigentümersammlung, aufzunehmen. Eine Protokollberichtigungspflicht sieht das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor; sie besteht daher nicht. Aber es gibt die Möglichkeit, die Rechtsunwirksamkeit von gefassten Beschlüssen innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit bei Gericht feststellen zu lassen.

### Ich möchte mein Geschäft aufgeben. Welche Kündigungsfristen muss ich einhalten?

Unbefristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten können von Mieter/innen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember aufgekündigt werden, wenn vertraglich keine anderen Bedingungen vereinbart sind. Befristete Mietverträge können von Mieter/innen nur aufgekündigt werden, wenn vertraglich eine Kündigungsmöglichkeit vereinbart wurde. Andernfalls ist man als Mieter/in für die Dauer der Befristung an den Vertrag gebunden. Achtung: Für Pachtverträge gelten andere Regelungen!



# Erfolgsnotizen

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

## Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

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

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter und Mieterinnen monatelang vertriebt. 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:

5. Castelligasse	€ 3.000,-
5. Hauslabgasse	€ 8.000,-
5. Siebenbrunnengasse	€ 4.134,-
8. Lederergasse	€ 7.000,-
9. Sechsschimmelgasse	€ 9.350,-
9. Sechsschimmelgasse	€ 4.290,-
9. Währinger Gürtel	€ 4.000,-
10. Davidgasse	€ 7.296,-
10. Van-der-Nüll-Gasse	€ 3.463,34
11. Hauffgasse	€ 4.000,-
15. Hütteldorferstraße	€ 5.000,-
15. Sechshausenerstraße	€ 825,-
15. Selzergasse	€ 17.212,77
15. Stuttheimstraße	€ 3.000,-

16. Hasnerstraße	€ 3.500,-
16. Redtenbachergasse	€ 2.000,-
16. Thaliastraße	€ 4.158,-
18. Anastasius-Grün-Gasse	€ 1.500,-
18. Schulgasse	€ 3.000,-
18. Theresiengasse	€ 10.777,-
19. Brechergasse	€ 16.500,-
21. Gerasdorferstraße	€ 8.000,-
21. Shuttleworthstraße	€ 1.800,-
23. Breitenfurterstraße	€ 3.000,-

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

2. Fruchtgasse	€ 157,-
3. Neulinggasse	€ 20,19
6. Gumpendorferstraße	€ 41,79
11. Geystraße	€ 2.313,84
12. Mandlgasse	€ 206,-
16. Ottakringerstraße	€ 99,10
16. Römergasse	€ 121,85

**Sonstiges:** 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. Wenn das Mietverhältnis schon beendet ist, werden oft sämtliche offenen Ansprüche gemeinsam erledigt. Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

2. Nordpolstraße (Kauttion)	€ 500,-
4. Margarettenstraße (Investitionersatz)	€ 2.500,-
6. Webgasse (Kauttion)	€ 1.304,-
8. Lederergasse (Investitionersatz)	€ 1.000,-
15. Hütteldorferstraße (Vertragserrichtungskosten)	€ 174,-

### STEIERMARK

Durch unsere Unterstützungen haben unsere Mitglieder zu Unrecht eingehobene **Heizkosten** zurückerhalten. Folgende Heizkostenrückzahlungen konnten wir für unsere Mitglieder erreichen:

Burgring	€ 260,80
Starhembergasse	€ 80,00
Burenstraße	€ 220,18
Angermayrstraße	€ 1.200,00

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

Lazarettgasse	€ 806,12
Sparbersbachgasse	€ 350,00
Morellenfeldgasse	€ 830,00
Kaiser-Franz-Josef-Platz	€ 210,00
Reitschulgasse	€ 2.117,87
Schönaugürtel	€ 340,00
Frankstraße	€ 303,16
Eggenbergergürtel	€ 745,82
Dillachstraße	€ 267,27
Leonhardstraße	€ 488,72

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:

Pranlergasse	€ 41,47
Theodor-Körner-Straße	€ 47,50
Stadtplatz	€ 86,64
Leonhardstraße	€ 86,72
Glacisstraße	€ 215,50
Wienerstraße	€ 147,77
Sternäckerweg	€ 499,62
Sporgasse	€ 1.240,64
Metahofgasse	€ 238,23
Eichholzerweg	€ 435,43

Wir konnten auch wieder für unsere Mitglieder an zu viel bezahlten **Mietzinsen** zurückholen:

Petersgasse	€ 6.000,00
Josef-Huber-Gasse	€ 536,00
Hugo-Wolf-Gasse	€ 690,66
Schanzelgasse	€ 250,00

### ÖBERÖSTERREICH

#### Kauttion:

Herr H. aus Linz	€ 1.897,56
Mag. H. aus Linz	€ 859,57
Herr F. aus Traun	€ 2.660,00
Herr P. aus Wels	€ 1.645,00
Frau U. aus Micheldorf	€ 2.575,00
Herr D. aus Linz	€ 818,26
Herr B. aus Leonding	€ 131,42

#### Rückerstattung Finanzierungsbeitrag:

Frau P. aus Gallneukirchen	€ 3.000,00
Frau St. aus Strengberg	€ 39,15

#### Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte:

Frau K. aus Linz	€ 10.000,00
------------------	-------------

**Unrechtmäßig verrechnete BK:**

Frau N. aus Bad Goisern	€ 222,87
Frau St. aus Steyr	€ 83,36
Herr St. aus Steyr	€ 1.248,83
Herr K. aus Aschach/Donau	€ 441,49
Frau E. aus Steyr	€ 824,22
Herr M. aus Bad Schallerbach	€ 374,96
Frau M. aus Linz	€ 75,05
Frau E. aus Bad Schallerbach	€ 308,39
Frau T. aus Bad Schallerbach	€ 356,01
Herr B. aus Leonding	€ 450,00
Herr Sch. aus Brunnenenthal	€ 135,00

**Unrechtmäßig verrechnete HK:**

Frau M. aus Linz	€ 232,16
Frau L. aus Linz	€ 39,18

**Rückzahlung von zu hohen Mieten:**

Herr B. aus Leonding	€ 538,90
----------------------	----------

**Rückzahlung von verbotenen Ablösen:**

Frau M. aus Linz	€ 380,00
------------------	----------

**Rückerstattung****Vertragserrichtungskosten:**

Frau Sch. aus Linz	€ 122,00
--------------------	----------

**Unrechtmäßig eingeforderte Mietrückstände:**

Frau S. aus Lambach	€ 303,76
---------------------	----------

**Unrechtmäßige Indexverrechnung:**

Herr W. aus Linz (monatlich)	€ 692,78
------------------------------	----------

**Mietminderung:**

Familie K. aus Linz	€ 100,00
Frau C. aus Bad Hall	€ 790,00
Ehegatten Sch. aus Wels	€ 465,00
Frau K. aus Pasching	€ 200,00
Frau W. aus Linz	€ 67,50

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

Herr Ing. Sch. aus Linz  
Vergleich auf Zahlung  
von € 2.000,- statt € 2.874,56

Herr J. aus Enns  
Vergleich auf Zahlung  
von € 3.400,00 statt € 4.792,41

Familie B. aus Wels  
Vergleich auf Zahlung  
von € 700,00 statt € 2.154,52

Frau K. und Herr L. aus Kremsmünster  
Vergleich auf Zahlung  
von € 1.000,00 statt € 3.374,21

Herr G. aus Kematen  
Im Aufkündigungsverfahren wurde Ruhen vereinbart. Herr G. kann weiterhin in der Wohnung bleiben.

**Sonstige Erfolge:**

Frau F.-L. aus Linz:  
Rückerstattung der Reparaturkosten für den Siphon € 153,-

Frau F. aus Linz:  
Defekte Gaskonvektorheizung wird auf Kosten des Vermieters durch Fernwärme ersetzt.

**SALZBURG**

Unser Mitglied, Frau Susanne R.-W., hatte zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von € 5.550,- an ihre Vermieterin bezahlt. Eine Auseinandersetzung über die Rückzahlung der Kautions samt Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats führte schließlich zu einem Vergleich und einer Rückzahlung von € 5.374,-.

Herr J. wohnte seit seiner Geburt in der Mietwohnung seiner Eltern. Nachdem die Mutter verstorben war und der Vater ins Pflegeheim kam, bewohnte Herr J. die Wohnung weiterhin allein. Auch auf Vermieterseite war inzwischen die Tochter der Vermieter die neue Eigentümerin geworden. Diese brachte nun gegen Herrn J. die Kündigung mit der Begründung ein, sie müsse erhebliche Sanierungsarbeiten im Haus durchführen. Da wirtschaftlicher Bedarf allein keinen Kündigungsgrund darstellt, konnte die Kündigung vorerst abgewehrt werden, das Verfahren ruht. Außergerichtlich wollen die Parteien jedoch eine für beide Seiten akzeptable Lösung erarbeiten. Herr J. könnte sich eventuell vorstellen, einen Teil der sehr großen Wohnung gegen eine Ablöse aufzugeben.

Herr Sergio V., der nur zehn Monate Mieter einer Wohnung in der Steingasse in der Stadt Salzburg war, konnte nach einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle 1.000,- € aus seiner Kautions zurückbekommen.

Unser Mitglied Firma B. aus Salzburg wurde mit einer Heizkostennachforderung für 2014 in Höhe von ca. € 6.000,00 konfrontiert. Nach genauer Überprüfung der Heizkostenabrechnung samt Belegeinsicht konnte die Nachforderung abgewendet werden. Die Korrektur hat sogar ein Guthaben von € 1.033,00 ergeben.

Für Herrn H. aus Salzburg haben wir bei der Schlichtungsstelle des Magistrats ein Verfahren geführt und die Rückzahlung der gesamten Kautions samt Verzinsung von € 2.456,30 erreicht.

Herr M. kam in unsere Beratung und berichtete uns von einem bereits anhängigen Verfahren vor dem Bezirksgericht, in dem er durch einen Rechtsanwalt vertreten war – er könne sich jedoch die hohen Anwaltskosten nicht mehr leisten und ersuchte um eine Vertretung durch den Mieterschutzverband. Nach Prüfung der Voraussetzungen für die Vertretungsbefugnis vor Gericht und Abklärung mit dem Rechtsanwalt übernahmen wir das Verfahren und konnten letztendlich ein für den Mieter positives erstinstanzliches Urteil erwirken.

**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!

**TIROL**

Mietzins	€ 6.299,58
Betriebs- und Heizkosten	€ 4.946,98
Kautions	€ 66.177,50
Schadenersatz	€ 9.069,00
Wohnrechtliches	
Außerstreitverfahren	€ 8.523,00
Gesamt	€ 95.016,06

**NIEDERÖSTERREICH**

Die Prüfung der BK-Abrechnung war für unser Mitglied ein voller Erfolg. Anstatt einer Nachzahlung in Höhe von € 1.237,- ergab sich ein Guthaben von € 1.727,-.

Kautionsrückzahlung	€ 1.597,-
Kautionsrückzahlung	€ 1.800,-

BK-Pauschale wurde zu hoch angesetzt, Reduzierung erfolgte.

Mit unserer Hilfe erhielt ein Mieter einer Genossenschaftswohnung seinen Finanzierungsbeitrag zur Gänze ausbezahlt.

Wohnhausanlage in Oberwaltersdorf: §-18-Verfahren wurde abgewiesen, sodass es zu keiner Erhöhung der Mieten kam.

Mit unserer Unterstützung erhielt ein Mieter € 16.000,- Abschlagszahlung für den Mietverzicht an seiner Wohnung.

Durch falschen Verteilungsschlüssel erhielt unser Mitglied € 1.000,- an BK sowie Kautionsrückerstattung.

Wegen massiver Schimmelprobleme konnten wir eine vorzeitige Vertragsauflösung sowie die Rückerstattung der Kautions in Höhe von € 1.000,- erzielen.

**KÄRNTEN****Mietzinsrückerstattungen:**

Spittal:	€ 600,-
Feldkirchen:	€ 1.570,-
Klagenfurt:	€ 390,-

**Kautionsrückerstattungen:**

Ferlach:	€ 570,-
St. Veit:	€ 2.100,-
Klagenfurt:	€ 1.200,-
Klagenfurt:	€ 1.800,-

**Betriebs- und Heizkostenrückerstattungen:**

Villach:	€ 325,-
Völkermarkt:	€ 147,-
Strassburg:	€ 325,-



facebook.com/Mieterschutzverband  
twitter.com/mieterschutz\_at

## Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zum Thema Mietrecht

Von Wolfgang Czuba  
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Der Gesetzgeber hat Ende des letzten Jahres eine umfangreiche WGG-Novelle beschlossen (siehe Seite 2). Ein Wermutstropfen war freilich, dass diese Novelle, die auch unter dem Gesichtspunkt „leistbares Wohnen“ stand, auch zu Mietzinserhöhungen geführt hat, was in unserer Stellungnahme auch kritisiert wurde.

Erfreulich war allerdings, dass einiges, was in den Stellungnahmen der Interessenvertreter der Mieter zum ursprünglichen Entwurf enthalten war, noch in das Gesetz aufgenommen wurde. Etwa dass nun die MRG-Kautionsregeln samt möglichem Außerstreitantrag auch im WGG gelten und es betreffend die neue Spekulationsfrist und die neuen möglichen Mehrheitssanierungsvereinbarungen nun wenigstens gerichtliche Überprüfungsmöglichkeiten gibt.

### Abweichungen

Mit dieser Novelle weichen aber nun erstmals aufgrund der Neuregelung die Instandhaltungsregeln des WGG von jenem des Mietrechtes gravierend ab. Während man sich daher nun im WGG bemüht hat, die Grauzonen des Gesetzes zu beseitigen, und der unbestimmte Begriff „Wärmebereitungsgeräte“ nach einem Jahr aus diesem Gesetz wieder verschwunden ist, sind im MRG diese Probleme nach wie vor nicht gelöst.

Gleichzeitig ist es aufgrund eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes auch inzwischen in mietrechtlichen Außerstreitverfahren möglich, dass mit dem Rechtsmittel Parteienanträge an den Verfassungsgerichtshof gestellt werden können, was den Novellierungsdruck zusätzlich erhöht. Es wäre daher wichtig, nun auch im MRG mit einer entsprechenden Novelle die offenen Fragen zu klären.

**Empfänger**

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

# KONTAKTSTELLEN:

## Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch:**

01/523 23 15

Montag bis Donnerstag von 9.45 bis 12.00 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag zusätzlich von 14.30  
bis 16.30 Uhr,

Freitag von 10 bis 11.00 Uhr

Fax: 01/523 04 139

office@mieterschutzwien.at

www.mieterschutzwien.at

Unsere Sprechstunden finden statt:

In **1070 Wien, Döblergasse 2:** Montag bis  
Donnerstag nur gegen telefonische Terminver-  
einbarung (01/523 23 15)

- In **1020 Wien, Praterstraße 25:** Mittwoch  
14.30 bis 17.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis  
17.00 Uhr, bitte vereinbaren Sie telefonisch  
einen Termin (01/523 23 15)

## Steiermark

### 8010 Graz

Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)

(0316) 384830, Fax (0316) 38 48 30 - 40

Mo. von 14:30 bis 17 Uhr, Mi. von 14:30 bis 19

Uhr, Fr. von 9 Uhr bis 11:30 Uhr,

TERMINVEREINBARUNG erforderlich

### 8700 Leoben

Kaiserfeldgasse 10/1, 8700 Leoben, jeden 2. Di.

im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefo-

nischer Vereinbarung (0316 384830)

### 8680 Mürtzschlag

Café Jo eh, Kirchengasse 10, jeden 1. Dienstag

im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach

telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

### 8605 Kapfenberg

Restaurant Schicker, Grazerstraße 9, jeden

3. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur

nach telefonischer Vereinbarung (0316/384830)

## Oberösterreich

### 4020 Linz

Lederergasse 21,

Tel. 0732/77 12 88

Fax 0732/ 79 73 51

Mo., Mi. und Fr. von 9.00 – 13.00 Uhr,

Mi. auch von 14.00 – 17.00 Uhr

Bitte um telefonische Voranmeldung!

### 4400 Steyr

Johannesgasse 14, Tel. 07252/ 53553

Mo. von 9.00 – 13.00 Uhr

### 4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)

Tel. 0680/ 2193848 jeden Di.

von 9.00 – 12.00 Uhr

### 4910 Ried i.L.

Rathaus, Wohnungsabteilung,

Eingang Roßmarkt,

Der Sprechtag findet jeden 2. Dienstag im

Monat von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

## IMPRESSUM

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

### 4780 Scharding

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

### 4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1.Stiege/2.Stock, Zi-Nr. 24,

jeden ersten Fr. im Monat

von 10.00 bis 12.00 Uhr

### 4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9,

jeden ersten Fr. im Monat von 13.00 – 14.00 Uhr

## Niederösterreich

### 2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel.: 02622/23176

Sprechstunde Di. von 14-17 Uhr

Termine nach tel. Vereinbarung

(Tel.: Mo. bis Do. 10-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

### 2500 Baden

Palfygassee 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch

von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wie-

ner Neustadt erbeten unter Tel.: 02622/23176

### Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25

nur nach telefonischer Vereinbarung

unter Tel.: 02622/23176

### 3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)

Sprechstunde jeden Fr. von 10-13 Uhr

nur nach tel. Voranmeldung unter:

02622/23176 (Mo. bis Do. 10-12, Di. 14-17 Uhr)

0664/9100416 (Mo., Di. 10-12 Uhr)

## Salzburg

### 5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9-13, Telefon (0662) 841252,

Fax (0662) 841252-5

Termin nach Vereinbarung.

Öffnungszeiten

Mo bis Fr von 8:15 bis 12:15 und

Mo bis Do auch 14 bis 16 Uhr

## Tirol

### 6020 Innsbruck

Maximilianstraße 2,

Gebäude Hauptpost 3. Stock Zi 385-387

Telefon (0512) 574035 und (0512) 935876

office@msv-tirol.at

Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,

DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach Vereinbar-

ung.

## Kärnten

### 9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1,

Tel.: (0463) 513092

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

Vereinbarung

Chefredakteurin: Mag. Barbara Walzl-Sirk  
Redaktion: Mag. (FH) Emily Walton, MA.  
Satz & Grafik: WallnerMedia  
Produktion: promedia