



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Lärmbelästigung und Ruhestörung

Rücksicht, Respekt und
Toleranz können das
Zusammenleben
wesentlich erleichtern!



Wie kündige ich mein **Mietverhältnis**?

Was heißt heute
schriftlich?



Airbnb – was ist **verboten**, was ist **erlaubt**?

Verschärfte Regeln ab 2020!



Wohnungs- eigentum der Partner/innen im **Todesfall**

Die rechtliche Lage

Vorwort

Liebe **Leserinnen und Leser!**

Mieter/innen von Altbauwohnungen mussten kürzlich eine schlechte Nachricht verdauen. Seit dem Frühjahr 2019 ist der sogenannte Richtwert wieder gestiegen und hat gleich in drei Bundesländern die Grenze von mehr als acht Euro pro Quadratmeter überschritten – nicht mehr nur wie zuvor in Vorarlberg, sondern auch in der Steiermark und in Salzburg. Rechnet man Erfahrungsgemäß etwa zwei bis drei Euro pro Quadratmeter für Betriebs- und Heizkosten dazu, so zahlt man – zumindest in den genannten Bundesländern – an die 1000 Euro für eine Dreizimmerwohnung.

Wichtige Weichenstellung im Mietrecht

In dieser Situation kommen in den nächsten Wochen wichtige Weichenstellungen im Mietrecht auf Regierung und Parlament zu:

Auf der einen Seite fordern Mieterinitiativen – etwa in Berlin – ein Gesetz zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum bei sachgerechter Entschädigung bisher privater Eigentümer/innen, oder wird bei uns die Ausweitung des Anwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes weit über die bisherigen Altbauwohnungen hinaus gefordert. Ebenfalls im Gespräch ist die Abschaffung der Umsatzsteuer auf Mietzinse. Auch schlagen die Mieterschützer/innen immer wieder vor, dass die Vermieter/innen – und nicht wie bisher die Mieter/innen – die Kosten für Versicherung, Hausverwaltung oder Grundsteuer tragen sollen.

Auf der anderen Seite werden die Hauseigentümer/innen nicht müde, mehr kurzfristige Mietverträge und höhere Lagezuschläge zu fordern und dazu noch massive Mieterhöhungen im Eintrittsfall.

Beobachter/innen befürchten, dass unsere Regierung zunächst verkünden wird, man wolle die alten, ideologisch geprägten Diskussionen über „mehr Markt oder mehr Staat“ vermeiden, wobei dann zu befürchten steht, dass im Einzelfall etwa die Mietzinsbildung der jeweiligen Entscheidung angeblich mündiger Menschen überlassen werden soll.

Was dann wohl wieder „mehr privat“ bedeuten könnte, meint

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Airbnb – was ist verboten, was ist erlaubt?

Finden Sie es nicht auch praktisch, in eine fremde Stadt zu reisen und dort fast wie zu Hause privat und kostengünstig zu logieren, ohne teure Hotelkosten? Die Plattform Airbnb macht's möglich. Mit ein paar Mausklicks im Netz kann man heute unkompliziert fast in jeder Stadt Europas eine Unterkunft buchen. Vor allem junge Leute spricht das Konzept an.

Inzwischen hat sich die ursprünglich als „home sharing“ konzipierte Wohnungsplattform allerdings zu einem ernst zu nehmenden Konkurrenten für Hotellerie und Tourismus entwickelt. Allein in der Stadt Salzburg werden derzeit rund 1000 Wohnungen über Airbnb angeboten – Tendenz steigend. Zentrales Motiv für die Vermieter/innen sind eindeutig die Mehreinnahmen, weil diese Form der Vermietung lukrativer ist als eine Langzeitvermietung.

Vor wenigen Monaten wurde ein Fall bekannt, wonach ein Mindestsicherungsbezieher in der Stadt Salzburg seine geförderte Mietwohnung über Jahre hinweg an Tourist/innen vermietet und damit Unsummen kassiert hat. Die vermietende Genossenschaft hat dem Mann den Mietvertrag mittlerweile gekündigt. Inzwischen schreibt die Stadtverwaltung sämtliche Mieter/innen der städtischen Wohnungen an und erklärt, dass das Vermieten über solche Plattformen ein Kündigungsgrund ist.

Wann also ist das Vermieten über Airbnb rechtlich erlaubt und möglich und wann nicht?

Grundsätzlich ist dabei zu unterscheiden, ob ich Eigentümer/in (Wohnungseigentü-

mer/in) oder Mieter/in bin. Als Eigentümer/in ist man grundsätzlich berechtigt, seine Wohnung zu vermieten, bei Eigentumswohnungen ist aber zu beachten, dass dazu eventuell die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer/innen einzuholen ist, da die touristische Vermietung eine Widmungsänderung bedeutet. Vermietet man auf solchen Plattformen ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer/innen, kann man auf Unterlassung geklagt werden.

Die Stadtverwaltung schreibt sämtliche Mieter/innen der städtischen Wohnungen an und erklärt, dass das Vermieten über solche Plattformen ein Kündigungsgrund ist.

Anders sieht die Sache aus, wenn man selbst Mieter/in ist und die Wohnung via Airbnb anbietet. Nach aktueller Rechtslage ist dies nur dann möglich, wenn die Untervermietung vertraglich nicht ausgeschlossen ist. Unterliegt eine Wohnung nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG) – z. B. Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern –, so ist eine Untervermietung zu touristischen Zwecken grundsätzlich erlaubt. Unterliegt die Wohnung aber dem MRG, kann der/die Vermieterin den Hauptmietvertrag aufkündigen, wenn die Wohnung zur Gänze untervermietet oder gegen einen unverhältnismäßig hohen Untermietzins vermie-

tet wird. Da praktisch fast jeder Hauptmietvertrag ein vertragliches Untermietverbot enthält, ist die Bestimmung des § 11 MRG zu beachten, in dem geregelt ist, in welchen Fällen ein vertragliches Untermietverbot greift und wo nicht. Hier sind neben der gänzlichen Untervermietung der unverhältnismäßig hohen Untermietzins, der Überbelag oder die Besorgnis, der/die Untermieter/in werde den Frieden der Hausgemeinschaft stören, als Kündigungsgründe genannt.



Dr. Andreas Freilinger
Mieterschutzverband Salzburg

Das ist für den/die Mieter/in einer Wohnung auch dann Vorsicht geboten, wenn die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Der Kündigungsgrund der überhöhten Untermiete könnte schnell zum Tragen kommen.

Heiße Sommer – kühle Wohnung?

In Zeiten von zuletzt sehr heißen Sommern beabsichtigen immer mehr Mieter/innen, ein Klimagerät in ihrer Mietwohnung zu installieren. Diesbezügliche Anfragen unserer Mitglieder sind in den letzten Jahren stark angestiegen.

Benötigen Sie die Zustimmung der Hausinhabung, wenn Sie auf eigene Kosten ein Klimagerät montieren wollen? Leider ja. Der Einbau eines wirksamen Klimageräts benötigt auch ein Außenstück, das an der Fassade montiert werden muss. Da es sich dabei um eine Veränderung an allgemeinen Teilen handelt, muss die Zustimmung der Hausinhabung eingeholt werden.

Legt sich die Hausinhabung quer, kann im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Altbauten/geförderte Neubauten) die

Nach der Rechtsprechung ist ein Untermietzins dann überhöht, wenn er den zulässigen Hauptmietzins um mehr als 50 Prozent übersteigt. Zum unverhältnismäßig hohen Untermietzins hat der Oberste Gerichtshof (OGH) erst in jüngster Zeit vor dem Hintergrund einer Kurzzeitvermietung ein richtungsweisendes Urteil gefällt. Der OGH geht davon aus, dass die unverhältnismäßig hohe Gegenleistung bereits dann erfüllt ist, wenn die Wohnung beispielsweise im Internet über die Plattform dauernd angeboten wird, auch dann, wenn die Untervermietung nicht ständig gelingt. Dem Hauptmietzins wird somit nicht der reale Monatsumsatz der Mieterin/des Mieters aus der touristischen Vermietung gegenübergestellt, sondern der bei entsprechender Auslastung erzielte Tagesumsatz wird auf die Mietzinsperiode hochgerechnet. Daher ist für den/die Mieter/in einer Wohnung auch dann Vorsicht geboten, wenn die Untervermietung grundsätzlich erlaubt ist. Der Kündigungsgrund der überhöhten Untermiete könnte schnell zum Tragen kommen.

Dass die touristische Vermietung von geförderten Wohnungen verboten ist, sollte sich eigentlich von selbst verstehen. Der eingangs geschilderte Fall zeigt aber auf, dass auch hier zu wenig Problembewusstsein vorhanden ist.

Zustimmung durch das Gericht oder die Schlichtungsstelle ersetzt werden. Dabei wird geprüft, ob der Einbau einem wichtigen Interesse der Mietpartei dient und diesem eventuell nachvollziehbare Interessen der Hausinhabung entgegenstehen (z. B. aufgrund zu befürchtender Lärmentwicklung oder Substanzschäden oder der Veränderung des Erscheinungsbilds, Ortsunüblichkeit).

Ähnliches gilt auch für Wohnungseigentümer/innen. Diese haben die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer/innen

Die Politik versucht, regulierend einzugreifen

Abgesehen vom rechtlichen Aspekt ist auch ein wirtschaftlicher Aspekt wesentlich. Airbnb und andere ähnliche Plattformen verkleinern das (ohnehin knappe) Angebot am Wohnungsmarkt. Laut einer Erhebung kommt jede zweite Salzburger Wohnung, die einmal über Airbnb vermietet worden ist, nicht mehr auf den regulären Wohnungsmarkt zurück.

Daher versucht die Politik gerade, regulierend einzugreifen. Künftig müssen sich Airbnb-Vermieter/innen registrieren lassen, damit der Magistrat bzw. die Gemeinde prüfen kann, ob eine touristische Kurzzeitvermietung überhaupt zulässig ist. Ohne Registrierungsnummer darf die Wohnung erst gar nicht angeboten werden, so der Plan. Ab 1. Jänner 2020 werden für die Plattformen eine Melde- und für die Vermieter/innen

eine Registrierungsspflicht gelten – auch sollen die Vermieter/innen Abgaben wie eine Ortstaxe zahlen, um Steuergerechtigkeit gegenüber gewerblichen Vermieter/innen zu erzielen. Ob nach dem Vorbild der Regelungen in anderen großen europäischen Städten wie Berlin oder Paris weitere verschärfende Regeln folgen werden oder ob dem Wildwuchs und Missbrauch mit den neuen gesetzlichen Regelungen ausreichend Einhalt geboten werden kann, wird sich zeigen – denn Fakt ist: Gibt es keine klaren Regeln für die Zulässigkeit touristischer Untervermietung, wird den Bewohner/innen der Städte wertvoller Wohnraum entzogen.

einzuholen und können bei Ablehnung ebenfalls Anträge beim Bezirksgericht einbringen. **Wir unterstützen unsere Mitglieder gerne in solchen Verfahren.**

In extremen Fällen können Vermieter/innen sogar gezwungen werden, auf deren Kosten für eine ausreichende Kühlung zu sorgen. Nach einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes aus dem Jahr 2016 kann dies der Fall sein, wenn Mieter/innen nachweisen können, dass ohne Klimatisierung Gesundheitsbeeinträchtigungen für die Bewohner/innen drohen.

Wie kündige ich mein Mietverhältnis?

Nahezu täglich erreicht uns die Frage, wie man als Mieter/in den Mietvertrag kündigen kann. In Zeiten, in denen E-Mails den meisten anderen Kommunikationskanälen den Rang abgelaufen haben, wäre es naheliegend anzunehmen, eine Kündigung via E-Mail wäre der richtige Weg. Doch so einfach ist es leider nicht!



Bildquelle: pixabay (mastersnapier)



Mag. Wolfgang Kirnbauer

Mieterschutzverband Wien

Noch bis vor wenigen Jahren war der einzige verlässliche Weg für Mieter/innen, das Mietverhältnis zu kündigen, ein Schreiben an das Bezirksgericht. Diese Zeiten sind erfreulicherweise vorbei. Seit einer Gesetzesnovelle im Jahr 2009 ist eine Kündigung durch die Mieterseite auch ohne den Umweg über das Gericht möglich.

§ 33 des Mietrechtsgesetzes (MRG) besagt nämlich: „Mietverträge können vom Mieter gerichtlich ODER schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden.“

In anderen Worten: Für die Vermieterseite gilt nach wie vor, dass der Gerichtsweg zu beschreiten ist, für die Mieterseite ist es einfacher geworden.

Was versteht man heutzutage unter schriftlich?

Aber was heißt nun genau schriftlich? Ist eine E-Mail schriftlich, ist ein Fax schriftlich? Muss ich einen Brief mit der Post schicken? Grundsätzlich reicht ein normales Schreiben, sofern es unterschrieben ist. Dabei ist nicht erforderlich, dass es mit der Post geschickt wird. Denkbar wäre auch, das Schreiben direkt bei dem/der Vermieter/in oder dessen/deren Vertretung (Hausverwaltung) abzugeben. Es muss also nicht der Postweg beschriftet werden.

Der Postweg ist jedoch deswegen am empfehlenswertesten, weil bei eingeschriebenen Briefen durch die mögliche Nachverfolgung der Sendung leicht beweisbar ist, wann das Kündigungsschreiben bei der Vermieterseite eingelangt ist. Dabei ist zu beachten, dass die Kündigungsfrist erst dann zu laufen beginnt, wenn das Schreiben bei der Vermieterseite eingelangt ist.

Sollten Sie sich dafür entscheiden, das Schreiben direkt bei Ihrem/Ihrer Vermieter/in abzugeben, lassen Sie sich unbedingt den Empfang des Schreibens von dem/der Vermieter/in (oder der Hausverwaltung) bestätigen.

Auch mit einem unterschriebenen Fax ist eine Kündigung durch Mieter/innen möglich. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) dazu ist seit vielen Jah-



Bildquelle: pixello.de (Thorben Wengert)

ren gesichert. Nur, was nützt einem das, wenn das Fax in den letzten Jahren als Kommunikationsmittel nahezu ausgestorben ist? Viele Verwaltungen geben ja offiziell gar keine Faxnummern mehr bekannt.

Und was ist mit elektronischer Übermittlung?

Könnte man da nicht auch eine gewöhnliche E-Mail durch den/die Mieter/in als ausreichend für eine Kündigung sehen? Leider ist dem nicht so. Abgesehen von der im privaten Rechtsbereich eher seltenen elektronischen Signatur, entspricht die E-Mail nicht dem Schriftlichkeitsgebot. So sah es zumindest der OGH in einem 2017 ergangenen Urteil, in dem er festhielt, dass einfache E-Mails nicht eigenhändig unterschrieben werden können und daher unwirksam sind.

Wirksam ist eine Kündigung also nur dann, wenn sie eigenhändig unterschrieben ist. Sollte es mehrere Mieter/innen geben, müssen alle Mieter/innen die Kündigung unterschreiben.

Würde es ausreichen, wenn ich eine unterschriebene Kündigung fotografiere oder scanne und als Foto oder PDF-Attachment an die Hausverwaltung schicke? Ganz genau weiß man das leider noch nicht, da der OGH sich zu dieser Rechtsfrage noch nicht äußern musste. Vieles spricht dafür, schließlich wird dabei ja wirklich etwas unterschrieben. Allerdings vollführt die Rechtsprechung der Gerichte gerade im Mietrecht oft unvorhergesehene Rösselsprünge, sodass aus unserer Sicht noch entsprechende Gerichtsurteile als Orientierungshilfe abzuwarten sind. Wir raten

daher nach wie vor, als Mittel der ersten Wahl, zur Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs.

Oft werden wir auch gefragt, ob man als Mieter/in vielleicht doch noch gerichtlich kündigen muss, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag festgehalten ist. Klare Antwort: Nein, solche Klauseln haben seit dem Jahr 2009 keine rechtliche Bedeutung mehr.

Wir raten daher nach wie vor, als Mittel der ersten Wahl, zur Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs.

Im Zusammenhang mit Kündigungen durch Mieter/innen ergibt sich regelmäßig noch eine Reihe von anderen Fragen, z. B.: Ab wann darf ich kündigen, welche Fristen sind überhaupt einzuhalten, wie formuliere ich die Kündigung und vieles

mehr. Wenn Sie Fragen haben, kontaktieren Sie uns! Unsere Jurist/innen beantworten Ihnen Ihre Fragen schnell und unkompliziert und setzen Ihnen bei Bedarf auch entsprechende Schreiben auf!



Mag. Renate Schmoll
Mieterschutzverband Wien

Was ist bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten

Für Mietverhältnisse, die im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) liegen (also im wesentlichen Altbauwohnungen) gilt Folgendes:

Als Betriebskosten dürfen verrechnet werden:

- Wassergebühren und Kosten der Wassermesserkontrolle
- Rauchfangkehrerkosten (vierteljährliche Kehrkosten, Kosten der jährlichen Abluftmessung, nicht jedoch Kaminschleifen oder das Beschriften der Kehrtürchen)
- Kosten der Unratentfernung (Müllabfuhr und Entrümpelung von herrenlosem Gut)
- Kosten für Schädlingsbekämpfung
- Stromkosten (für die Beleuchtung der allgemeinen Hausteile, den Austausch von Glühbirnen und Sicherungen, keine Reparaturen)
- Versicherungsprämien (in angemessener Höhe)
- Grundsteuer
- Verwaltungshonorar (für das Jahr 2018: € 3,59 pro m² Nutzfläche des Hauses)
- Hausreinigungskosten
- Kosten der Gemeinschaftsanlagen (z. B. Aufzug)

Nicht verrechnet werden dürfen:

- Reparaturen aller Art, auch nicht von Rauchfängen, Leitungen, Aufzügen
- Installation und Reparatur einer Gegensprechanlage
- Manipulationsgebühren, Portokosten, Inkassokosten
- Rechtsanwaltskosten

Falls ein Buchungsposten „Sonstiges“ in der Abrechnung aufscheint, sollte nachgeprüft werden, ob hier nicht Kosten untergebracht worden sind, die unzulässig sind.

Welche Fristen gelten?

Das MRG bestimmt, dass die Betriebskostenabrechnung bis spätestens 30. Juni des Folgejahres an geeigneter Stelle im Haus – das ist meistens das „schwarze Brett“ – aufgelegt werden muss.

Sie haben als Mieter/in auch das Recht, die einzelnen Belege bei der Hausverwaltung einzusehen und Kopien sowohl von der Abrechnung als auch von den einzelnen Belegen anzufertigen. Die Kosten für die Kopien darf Ihnen die Hausverwaltung allerdings verrechnen. Wichtig ist, dass Sie dies innerhalb von sechs Monaten verlangen, danach ist es zu spät. Kopien sind deshalb wichtig, weil aufgrund der immer komplizierter werdenden gesetzlichen Bestimmungen eine Überprüfung der Betriebs-

kostenabrechnungen durch rechtskundige Personen geboten ist.

Stellt sich bei der Überprüfung heraus, dass einzelne Kosten unzulässig oder zu hoch sind, kann eine Überzahlung aus falschen Betriebskostenabrechnungen bis zu drei Jahre rückwirkend eingefordert werden.

Welche Besonderheiten gelten für Genossenschaftswohnungen?

Im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) müssen Sie innerhalb von sechs Monaten begründete Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erheben, sonst gilt die Abrechnung als genehmigt.

Was gilt für Mietverhältnisse, die weder dem MRG noch dem WGG unterliegen?

Hier kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an, die in jedem einzelnen Fall geprüft werden muss.

Wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit Ihrer Betriebskostenabrechnung haben, wenn Sie Schwierigkeiten haben, die Abrechnung oder die Belege von der Hausverwaltung zu bekommen, oder wenn Sie jedes Jahr routinemäßig Ihre Abrechnung überprüfen lassen wollen, kontaktieren Sie uns! Die Jurist/innen Ihres Landesvereins stehen Ihnen mit Rat und Tat gerne zur Seite.



Wohnungseigentum der Partner/innen im Todesfall

Der Verlust eines geliebten Menschen ist schon schlimm genug, aber auch die Sorge, wie es nun mit der Wohnung weitergehen wird, wer was und vor allem wie viel zu bekommen hat, bereitet vielen Kopfzerbrechen.



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark

Das Wohnungseigentumsgesetz (in der Folge nur mehr WEG genannt) regelt ganz klar, was mit dem Anteil der verstorbenen Person rechtlich gesehen passiert. Sofern es keine abweichende Vereinbarung gibt – darauf komme ich später noch zurück –, geht der Anteil der verstorbenen Person am Mindestanteil und gemeinsamen Wohnungseigentum von Gesetzes wegen unmittelbar ins Eigentum der überlebenden Person über, ohne dass es eines besonderen Erwerbungsakts bedarf.

Zu keinem Eigentumsübergang kommt es jedoch, wenn der/die überlebende Partner/in innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist darauf verzichtet oder gemeinsam mit den Erb/innen der verstorbenen Person unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten eine Vereinbarung schließt, aufgrund derer der Anteil der verstorbenen Person einer anderen Person zukommt.

Bei einem Verzicht auf den Eigentumsübergang wird das Verlassenschaftsgericht den gesamten Mindestanteil und das damit verbundene Wohnungseigentum versteigern lassen.

Wenn es zu einem Zuwachs an die überlebende Person kommt, bedeutet dies aber nicht, dass damit alles erledigt ist. Vielmehr muss die überlebende Person die Hälfte des Verkehrswertes des Mindestan-

teils in die Verlassenschaft bezahlen, sofern diese Person nicht privilegiert ist oder dieser durch letztwillige Verfügung oder Schenkung auf den Todesfall die Zahlungspflicht erlassen wurde.

Die vorhin angeführte Privilegierung ist dann gegeben, wenn die überlebende Person einen Pflichtteilsanspruch gegen die verstorbene Person hat und der Gegenstand des gemeinsamen Wohnungseigentums die Wohnung war, die der überlebenden Person zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Gibt es aber eine weitere Person, die Pflichtteilsansprüche hat, führt dies dazu, dass der überlebende Partner ein Viertel des Verkehrswertes des Mindestanteils an die Verlassenschaft zu bezahlen hat.

Es wäre nicht Österreich, wenn es nicht eine weitere Ausnahme geben würde. So muss die überlebende Person dann, wenn es keine/keinen gibt, die/der einen Pflichtteilsanspruch hat, trotzdem eine Zahlung bis zur Höhe des Viertels des Verkehrswertes an die Verlassenschaft zahlen, wenn diese überschuldet wäre. Verfügt die überlebende Person

aber nicht über diese finanziellen Mittel, kann das Verlassenschaftsgericht auf Antrag die Zahlungspflicht bis zu einer Frist von höchstens fünf Jahren hinausschieben oder auch Ratenzahlungen innerhalb dieses Zeitraumes gewähren.

Weitere Ausnahme: So muss die überlebende Person dann, wenn es keine/keinen gibt, die/der einen Pflichtteilsanspruch hat, trotzdem eine Zahlung bis zur Höhe des Viertels des Verkehrswertes an die Verlassenschaft zahlen, wenn diese überschuldet wäre.

Unabhängig davon können die Partner/innen eine schriftliche Vereinbarung treffen, in der anstelle des gesetzlichen Eigentumsübergangs auch eine andere natürliche Person den Anteil erhalten soll. Diese Vereinbarung muss vor einem Notar oder einem Rechtsanwalt erfolgen. Die Person, die so den Anteil erhalten soll, hat ihren Anspruch auf Übereignung innerhalb einer vom Verlassenschaftsgericht festzusetzenden angemessenen Frist durch Anmeldung im Verlassenschaftsverfahren geltend zu machen.

Lärmbelästigung und Ruhestörung



Mag.^a Jasmin Klösch-Bergthaler
Mieterschutzverband Kärnten

Rund 40 Prozent der Bevölkerung in Österreich leben in einer Mietwohnung. Das Leben in einem Mehrparteienhaus bedeutet aber, dass man nicht allein wohnt, sondern auf die Nachbar/innen Rücksicht zu nehmen hat.

In einer Wohnung zu leben heißt, dass wir dort unsere alltäglichen Arbeiten verrichten, unsere Freizeit dort verbringen und uns dort erholen. Und schließlich soll die Wohnung in erster Linie ein Rückzugs- und ein Wohlfühlort sein.

Aber: Das Tun und Handeln hat dort seine Grenzen, wo die vorgeschriebenen Beschränkungen (Hausordnung, Landessicherheitsgesetz, Landes-Polizeistrafgesetz) übertreten werden. Werden diese Grenzen durch Störungen wie lautstarkes Türknallen, Musikhören, Klopfen, Bohren, Möbelerücken, laute Streitereien, übermäßigen Kinderlärm und andere menschliche Bedürfnisse überschritten, birgt das Zusammenleben einen beträchtlichen Konfliktstoff. Denn es gibt viele, die sich gegenüber den anderen Mitbewohner/innen rücksichtslos und ungebührlich verhalten. So ist für manche z. B. der Begriff „Nachtruhe“ ein Fremdwort – sie machen die Nacht zum Tag. Auch wenn in dieser Zeit, und zwar zwischen 22:00 und 6:00 früh, jegli-



cher Lärm zu unterlassen ist, der die Nachtruhe empfindlich stören kann. Ebenso werden übermäßiges Hundegebell oder Rasenmähen während der Ruhezeiten oft als „ungebührlicher“ Lärm wahrgenommen.

Konsequenzen bei Lärmbelästigung

Die Einhaltung vertraglicher und verwaltungsrechtlicher Vorschriften sollte eigentlich oberstes Gebot sein, damit das Zusammenleben auch tatsächlich funktionieren kann.

Fühlt man sich durch den Lärm, der aus der Nebenwohnung dringt, belästigt, sollte man zunächst ein freundschaftliches, klärendes Gespräch mit den Nachbar/innen suchen. Verläuft dieses ergebnislos, so kann man den/die Vermieter/in kontaktieren, denn der vereinbarte Gebrauch des Mietobjekts ist immer zu gewährleisten. Das heißt, dass die Vermieter/innen gegen diejenigen, die die Störung verursachen, auch vorgehen müssen – das kann bis zur Kündigung reichen. Ein weiteres Mittel wäre eine Anzeige bei der Polizei wegen Erregung störenden Lärms, was mit einer Verwaltungsstrafe bedroht ist. Ebenso ist die Geltendmachung einer Mietzinsminderung möglich.

Zum Schluss ein kleiner Denkanstoß: Rücksicht, Respekt und Toleranz können das Zusammenleben wesentlich erleichtern!

einladung

Der Bundesvorstand des Mieterschutzverbandes Österreichs lädt zum ordentlichen Bundeskongress ein:

Montag, 3. Juni 2019, 12:00 Uhr
in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Österreichs,
Landesverein Salzburg, 5020 Salzburg, Hofhaymer Allee 9–11

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschafts- und Tätigkeitsbericht der Obfrau, des Bundessekretärs und der Kassierin
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Konstituierung des neuen Vorstandes
- Allfälliges

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

Sie fragen, wir antworten:



Mag.ª Anneliese Schedlberger
Mieterschutzverband Oberösterreich

Ich möchte meinen analogen Stromzähler behalten. Kann ich die Umstellung auf Smart Meter ablehnen?

Ursprünglich konnten Stromkund/innen die Installation eines Smart Meters verweigern.

Aufgrund einer Verordnung des Wirtschaftsministeriums ist das nun nicht mehr möglich – eingebaut wird der intelligente Stromzähler auf jeden Fall. Die neue Regelung sieht jedoch vor, dass Sie die Datenerfassung eines Smart Meters ablehnen können. Dabei werden lediglich die Auslesung des Stromverbrauchs im 15-Minuten-Takt und die Fernabschaltung per Software deaktiviert. Damit besteht die Möglichkeit, dass der Smart Meter auf Wunsch jederzeit wieder aktiviert werden kann.

Kann mein Vermieter Kosten für den Brandschutz des Hauses verrechnen?

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat entschieden, dass die Kosten der Errichtung einer

Brandmeldeanlage keine besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 des Mieterschutzgesetzes (MRG) sind. Hingegen sind die Kosten der Revision (= der periodischen technischen Überprüfung) und der Fernüberwachung (= Telefonverbindung zum Brandschutzbeauftragten) Betriebskosten, die daher in der jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnet werden können. Die Brandmeldeanlage ist iSd § 24 Abs 2 MRG als „sonstige Gemeinschaftsanlage, die allen Mieter/innen zur Verfügung steht“ zu qualifizieren. Aber auch im Bereich der Gemeinschaftsanlagen sind nur die Kosten des Betriebs überwälzbar. Es können nur die Kosten der Betreuung der funktionierenden Anlagen, also die Kosten der Wartung und Aufsicht, nicht aber die Kosten der Herstellung oder der Reparatur verrechnet werden. Auch die jährliche Wartung des Feuerlöschers kann unter Betriebskosten verrechnet werden.

Meine Vermieterin möchte den zur Wohnung gehörenden Garten aufkündigen. Muss ich das hinnehmen?

Nur wenn Ihre Vermieterin den mit der Wohnung mitvermieteten Garten für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abgesondert benutzbar ist, kann die Gartennutzung gemäß § 31 MRG aufgekündigt werden. Dieser besondere Eigenbedarfstatbestand ist aber nicht erfüllt, wenn das Gartengrundstück verkauft werden soll.



Bildquelle: pixello.de (Dieter Schütz)



MMag.ª Dr. Alexandra Hohenbruck
Mieterschutzverband Tirol

Zurück im Team Tirol

Mein Name ist **Alexandra Hohenbruck**, und nach meiner Babypause bin ich nun wieder zurück und freue mich auf meine Arbeit als Juristin beim Mieterschutzverband Tirol – eine Tätigkeit, die ich im August 2015 begonnen habe.

Die Arbeit ist äußerst interessant und abwechslungsreich. Vor allem die soziale Komponente im Kontakt mit unseren Mitgliedern ist mir ein großes Anliegen. Und es ist immer eine Herausforderung, die komplexe Materie des Mietrechts auf die sich sehr unterschiedlich gestalteten Sachverhalte unserer Mitglieder anzuwenden und verständlich zu erläutern. Dabei ist es mir vor allem wichtig, dass unsere Mitglieder ihre rechtliche Situation verstehen und sich durch uns bestmöglich vertreten fühlen. Zudem ist es natürlich immer sehr erfreulich, wenn eine Angelegenheit durch unsere Unterstützung erledigt werden kann.

Die Weiterbildungsmöglichkeiten sowie die Vertretung unserer Mitglieder in den verschiedenen Verfahren vor der Schlichtungsstelle und den Gerichten runden diese vielfältige und spannende Tätigkeit ab.

Sicher ist: Ich freue mich auf weitere interessante Arbeitsstunden.

Eine Fallgeschichte

Der Beginn einer unendlichen Geschichte: Eine Familie mit einem Kind zieht in den 1970er-Jahren in eine Wohnung ein. Damals waren unbefristete Mietverträge noch üblich.

Das Haus stammt aus der Zeit vor 1945, die Wohnung hatte damals weder ein Bad noch eine Heizung oder Küche – die Einbauten nahm die Familie selbst in Angriff. Die Miete war entsprechend der Ausstattung eingestuft.

Ein paar Jahre später verstarb der Eigentümer, und sein Sohn trat die Nachfolge an. Das Gebäude kam in die Jahre und wurde sanierungsbedürftig: Der Dachstuhl, die Fenster, die Fassade, die Elektrik – vieles musste dringend erneuert werden. Der Vermieter jedoch reichte eine Kündigung bei Gericht ein, mit der Begründung, er könne mit den Mietzinseinnahmen keine Sanierung durchführen. Die Kündigung wurde vom Bezirksgericht abschlägig beurteilt, ebenso vom Landesgericht, und schlussendlich war der Oberste Gerichtshof derselben Meinung. Unsere Familie blieb also in der Wohnung und zahlte weiterhin die vereinbarte Miete – doch der Eigentümer sanierte das Gebäude nicht.

Schikanen am laufenden Band

So vergingen die Jahre, das Haus verfiel zusehends, es regnete durchs Dach, die Mieter/innen behoben diese Zustände aus ihren eigenen dürftigen Mitteln und „greteten“ so dahin – der Sohn war in der Zwischenzeit chronisch krank geworden, das mittlerweile geborene Enkelkind war behindert. Zusätzlich hatte der Vermieter immer wieder etwas zu beanstanden – mal war es der am Balkon stehende Kasten, dessen Entfernung er forderte, mal wurde im Garten gegrillt, was seiner Meinung nach verboten wäre. Und auch die Baupolizei ging ein und aus.

Zehn Jahre später erfolgte abermals ein Besitzerwechsel. Aber auch dadurch besserte sich der Zustand des Gebäudes nicht: Der neue Besitzer war ebenfalls der Meinung, die Familie solle ausziehen, und nein, man sei nicht bereit, eine Ersatzwohnung zu finden, und auch nicht bereit, eine Entschädigung zu zahlen. Das Spiel ging also weiter, bis die Familie – 15 Jahre nach der erstmals angesprochenen Baufälligkeit des Hauses – einen Antrag ans Gericht stellte:

Nun wurde zumindest klar, dass der Vermieter **entweder sanieren** oder eine **Ersatzwohnung für die Leute finden** oder ihnen eine **Zahlung anbieten** müsse, wenn sie ausziehen würden.

Der Vermieter möge zumindest das Dach sanieren, damit es nicht mehr hereinregne. Nun wurde zumindest klar, dass der Vermieter entweder sanieren oder eine Ersatzwohnung für die Leute finden oder ih-



Dr.ª Herta Trummer
Mieterschutzverband Tirol

nen eine Zahlung anbieten müsse, wenn sie ausziehen würden. Eine Entschädigung übrigens, die ihm als angemessen erschien. Darüber konnte man sich bis jetzt nicht einigen.

Mittlerweile sind die Eltern alt geworden, der Sohn ist Mitte 50, die Enkeltochter 30 Jahre. Das Ende der Geschichte ist offen ...



Bildquelle: pixabay (pasja 000)

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



Viele Graubereiche im MRG

Durch die Erhöhung der Richtwerte kommt es wieder einmal zu einer erheblichen Mietzinserhöhung im Mietrechtsgesetz (MRG). Andererseits hat sich bei den „Gegenleistungen“ für den Mietzins leider nichts getan. Während für die sogenannten Genossenschaftswohnungen 2015 die Instandhaltung neu geregelt wurde, gibt es diesbezüglich noch keine Neuregelung für das MRG. Noch immer existieren hier Graubereiche, etwa das Problem mit Schäden an mitvermieteten Einrichtungsgegenständen, insbesondere an Küchengeräten. Noch problematischer ist die Situation au-

ßerhalb des Vollarwendungsbereiches des MRG, wo nach wie vor (insbesondere außerhalb des Konsumentenschutzgesetzes) ungünstige Mietvertragsvereinbarungen mieterseitig ein nicht unerhebliches Instandhaltungsrisiko darstellen.

Am schlechtesten schaut es dann für jene Mieter/innen aus, die gar nicht unter das Mietrechtsgesetz fallen (z. B. Mieter/innen eines Ein- oder Zweiobjekthauses ab Mietvertragsabschluss 2002). Haben sie in ihrem Mietvertrag nicht darauf geachtet, die jederzeitige grundlose Kündigung zu verhindern, hilft ihnen nicht einmal eine güns-

Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

tige Instandhaltungsvereinbarung im Mietvertrag, da bei versuchter Rechtsdurchsetzung sofort die Kündigung droht.

Es wäre daher wichtig – auch in Hinblick auf Kautionsstreitigkeiten – einmal gesetzlich Klarheit zu schaffen, auch in dem Sinn, dass Mieter/innen, die ohnehin bereits für die Wohnung bezahlen, diese dann nicht auch noch teilweise selbst instand halten 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 Bezirksbauernkammer), 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. bis 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

Chefredakteurin:
Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Satz & Grafik: Andrea Malek,
Malanda-Buchdesign, Graz
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

empfänger/innen