



# der mieterschutz

das **Magazin** –  
herausgegeben vom  
Mieterschutzverband Österreichs



## Bodenversiegelung

Verbauen wir uns unsere Zukunft?



## Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

Eigentümer/innen tragen Verantwortung  
für die Sicherheit ihrer Wohngebäude



## Die Eigentümer- partnerschaft

Wer nun gemeinsam Wohnungseigentum begründen kann

# „Die wahren Abenteuer sind im Kopf“ oder die Zukunft des Wohnens

Wie werden wir in Zukunft wohnen?



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

Ein knappes Jahr ist sie nun also am Werk, die Regierung aus ÖVP und FPÖ. Besondere Grauslichkeiten im Bereich der Wohnungs- und Mietpolitik gibt es bisher nicht zu vermelden. Die Ankündigungen von Konferenzen, Enqueten und Arbeitskreisen sind zahlreich. Ergebnisse fehlen. Doch „Abwarten“ in grauslichen Zeiten ist graulich genug.

Während die Mietzinse ins Unermessliche steigen und die Wohnungspreise die Inflationsrate anheizen, beraten unsere Regierenden darüber, mehr kurzfristige Mietverträge zuzulassen, die Eintrittsrechte zu beschneiden und die Lagezuschläge auszuweiten. Mich erinnert das alles an die Debatte über die Mindestsicherung. Einzelne Sündenböcke und real existierende Missbrauchsfälle wurden dort zum willkommenen Anlass genommen, um im Sozialsystem insgesamt zu kürzen.

## Menschenrecht auf leistbares Wohnen

Kein Mensch in der Regierung denkt offensichtlich daran, unser Mietrecht insgesamt unter die Lupe zu nehmen und es entlang sozialer Kriterien neu auszurichten.

In dieser Situation freut es mich, Ihnen – neben uns Mieterschützer/innen – einen weiteren Rufer in der Wüste präsentieren zu können: Ein neu gewählter Bürgermeister, der Grüne Georg Willi, ließ kürzlich aufhorchen. Als Innsbrucker Stadtoberhaupt sei ihm in den vergangenen Monaten noch viel bewusster geworden, wie dramatisch die Entwicklung der Mietpreise für immer mehr Menschen werde. Und dann wörtlich: „Es gibt kein Grundrecht auf maximalen Gewinn, aber es gibt ein Menschenrecht auf leistbares Wohnen. Wir müssen dafür an allen Rädern drehen und einen Spekulationsstopp durchsetzen bei den Grundstückspreisen, bei den Mietpreisen, bei der lukrativen Untervermietung von Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb oder bei Verstößen gegen das Mietrechtsgesetz, die bisher viel zu schwach sanktioniert werden.“

Dem ist nichts hinzuzufügen, meint

**Dr. Walter Windischbauer**  
Mieterschutzverband Salzburg



# Bodenversiegelung Verbauen wir uns unsere Zukunft?

**In Zeiten, in denen sich Mieter/innen zunehmend mit gewinnsüchtigen Immobilienhaien, steigenden Mieten oder auch nur der nervenden Nachbarschaft konfrontiert sehen, ist es nur allzu verständlich, dass sich viele von uns nach einem Eigenheim im Grünen sehnen.**

Einigen Umfragen zufolge ist das Eigenheim im Grünen der Wohntraum eines Großteils der Österreicher/innen. Gleichzeitig besagen aber andere Studien, dass ein hoher Anteil der Bevölkerung die fortschreitende Verbauung unserer Landschaft problematisch sieht. Irgendetwas passt da nicht zusammen.

Doch auch ungeachtet des dargelegten Widerspruchs: Für alle kann sich die Realisierung eines neuen Einfamilienhauses nicht ausgeben. Denn dazu fehlt es – abgesehen vom Finanzplan und der in Kauf zu nehmenden Verschuldung – schlicht an ausreichender Bodenfläche. Einem Bericht der Tageszeitung „Standard“ zufolge werden in Österreich seit rund 30 Jahren pro Jahr zwischen 14.000 und 17.000 (!) Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt. Auch wenn dies als Zeichen eines in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Lebensstandards betrachtet werden kann – eine weitere Zunahme an Hausbauten wird bald nicht mehr möglich sein.

Mit dem Bau eines Hauses ist neben dem damit verbundenen Gesamtflächenverbrauch für Haus und Garten auch die problematische Bodenversiegelung der konkret zu verbauenden Hausfläche und der dazu notwendigen neuen Verkehrsflächen verbunden.

Bodenversiegelung bedeutet die luft- und wasserdichte Abdeckung des natürlichen Bodens für Bauzwecke.

## Die Umwelt leidet – den Klimawandel freut's

Nun widmen sich immer mehr Studien den langfristig nachteiligen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Umwelt. Und diese sind durchaus zahlreich: So geht man davon aus, dass sich durch immer geringere Versickerung des Regenwassers die Grundwasservorräte nicht mehr ausreichend auffüllen können. Gleichzeitig wird das Kanalsystem von den nicht mehr natürlich abfließenden Wassermassen überfordert. Dies ist insofern besonders problematisch, da im Zuge der Klimaveränderung und der häufiger konzentrierten Starkregenereignisse lokale Überschwemmungen bereits zugenommen haben. Weil auf Beton und Asphalt aber auch keine Pflanzen wachsen, fehlt es zusätzlich an natürlichen Wasserverdunstern und Schattenspendern, was die lokale Klimaveränderung im wahrsten Sinn

Einem Bericht der Tageszeitung „Standard“ zufolge werden in Österreich seit rund **30 Jahren** pro Jahr zwischen **14.000 und 17.000 (!)** Baubewilligungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt.

des Wortes zusätzlich anheizt. Und als wäre das nicht schon genug, gehen auch die Fruchtbarkeit und die Fähigkeit zur Neubildung fruchtbaren Bodens verloren.



**Mag. Wolfgang Kirnbauer**

Mieterschutzverband Wien

### Es gibt kein Zurück

Ist der Boden einmal plattgemacht, gibt es kaum noch ein Zurück. Die Entsiegelung von Böden ist ein sehr kostspieliger und äußerst zeitaufwendiger Prozess. Noch dazu bleiben dabei zumeist Beton-, Asphalt- oder Kunststoffreste im Boden zurück. Und die Neubildung von fruchtbarem Boden lässt sich Zeit: Allein für die Entstehung einer Schicht von einem einzigen Zentimeter an fruchtbarem Humus werden rund 100 bis 200 Jahre veranschlagt.

### Der Bodenverbrauch belastet die Budgets

Doch einmal ganz abgesehen von Überschwemmung und Hitze – der Flächenverbrauch geht auch so ins Geld. Da der fortschreitenden Verbauung in der Regel landwirtschaftlich genutzte Böden zum Opfer fallen, ist die Abnahme der Sicherheit der Lebensmittelversorgung die logische Folge. Bauen wir so weiter wie bisher, wird auch die Notwendigkeit von Lebensmittelimporten steigen. Jährlich fallen rund 50 Quadratkilometer an Agrarböden neuen Bauwerken zum Opfer. Dies entspricht einem Verlust von jährlich 0,5 Prozent der aktuell bestehenden Agrarflächen. Somit gebe es bei uns schon in 200 Jahren keine Agrar-

flächen mehr. Der Verlust dieser Landwirtschaftsflächen ist gleichzusetzen mit dem Produktionsverlust des jährlichen Nahrungsbedarfs von etwa 20.000 Personen.

### Kein Haus ohne Straße

Mit jeder Errichtung neuer Siedlungsgebiete müssen auch notwendige Verkehrswege geschaffen werden, die ungefähr die gleiche Fläche beanspruchen. Abgesehen von den Errichtungskosten belasten die laufenden Wartungs- und Instandhaltungskosten die ohnehin bereits strapazierten öffentlichen Budgets maßgeblich, und die Abhängigkeit vom eigenen Auto wird noch größer.

Mit jeder Errichtung neuer Siedlungsgebiete müssen auch notwendige Verkehrswege geschaffen werden, die ungefähr die gleiche Fläche beanspruchen.

### 20 Fußballfelder pro Tag – Österreich ist Europameister im Bodenverbrauch

Was im Fußball nicht so recht klappen will, gelingt uns beim Zupflastern der Landschaft ganz gut: ein Platz im europäischen Spitzenfeld. Einem im Zeitraum 2001 bis 2017 moderat ausgefallenen Bevölkerungswachstum von zehn Prozent steht im gleichen Zeitraum eine Steigerungsrate der Bodenversiegelung um 24 Prozent gegenüber. Es gibt kein zweites Land in Europa, das einen so hohen Flächenverbrauch wie Österreich hat. Dass sich das nicht lange ausgehen wird, liegt auf der Hand. Nach Berechnungen des Umweltbundesamts wurden in den Jahren 2015 bis 2017 in Österreich pro Tag durchschnittlich 12,9 Hektar Boden neu verbraucht – eine Fläche von

etwa 20 Fußballfeldern täglich. Zum Vergleich: Österreich hatte sich im Jahr 2010 im Rahmen einer Nachhaltigkeitsstrategie das bis jetzt weit verfehlte Ziel gesetzt, nur rund 2,5 Hektar täglich zu „verbrauchen“. Ende 2017 waren bereits mehr als 230.000 Hektar an Boden versiegelt, um 43.000 Hektar mehr als noch im Jahr 2001.

Dabei gäbe es durchaus Wege, den Bodenverbrauch einzudämmen. Ein Schlüssel dafür könnten die ungenutzten Flächen sein. Allein die Fläche brachliegender Industriegebiete beträgt rund 13.000 Hektar. Inclusive Gewerbeflächen und leer stehender Häuser geht man von einer ungenutzten Fläche von 40.000 Hektar aus, was der Gesamtfläche Wiens entspricht. Bevor man also weiterhin ungehemmt Häuser auf die grüne Wiese stellt, fordern Expert/innen, dass der Adaptierung leer stehender Wohn- und Industrieflächen der Vorzug gegeben wird. Als sinnvoll erachtet man auch, bestehende Siedlungen und Ortsgebiete wieder attraktiver zu gestalten und die Entkernung vieler Orte rückgängig zu machen.

Und sicher würde es auch helfen, gesetzliche Rahmenbedingungen dahingehend zu schaffen, dass die Mieten in den Städten endlich wieder leistbarer werden. Denn wenn man sich als Mieter/in in einer lebenswerten Wohnumgebung ohne Existenznöte wohl und sicher fühlt, gerät der Traum von einem eigenen Haus vielleicht von selbst in den Hintergrund!

Und sicher würde es auch helfen, gesetzliche Rahmenbedingungen dahingehend zu schaffen, dass die Mieten in den Städten endlich wieder leistbarer werden. Denn wenn man sich als Mieter/in in einer lebenswerten Wohnumgebung ohne Existenznöte wohl und sicher fühlt, gerät der Traum von einem eigenen Haus vielleicht von selbst in den Hintergrund!

**BÜCHERECKE:**



Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner:  
**GeKo Wohnrecht**  
Band 1: MRG, MANZ 2018. XXVIII, 1847 Seiten. Geb.  
€ 298,00. ISBN 978-3-214-10813-7 (Objekt 414464)

*Der Gesamtkommentar Wohnrecht beinhaltet in seinem nun vorliegenden ersten Band ausführliche Kommentierungen zum MRG, dem Bestandrecht des ABGB, dem Richtwertgesetz und anderen relevanten Nebengesetzen sowie zu den maßgeblichen verfahrensrechtlichen Vorschriften. Mit diesem Werk ist eine umfassende und verständliche „Übersetzung“ der gesetzlichen Bestimmungen und der umfangreich vorhandenen Judikatur gelungen. Ziel des Kommentars ist es, ein grundlegendes Verständnis von der Bedeutung der einzelnen Gesetzesbestimmungen und ihrem Zusammenspiel zu vermitteln und mit Praxisbezug zu verbinden.*



# „Die wahren Abenteuer sind im Kopf“ oder die Zukunft des Wohnens



**Wie werden wir in Zukunft wohnen?  
Welche Wohnungen sind überhaupt noch leistbar?  
Werden wir eher zur Miete oder im Eigentum leben?  
Und wo? Im Häuschen im Grünen oder in der Wohnsiedlung,  
die alles unter einem Dach bietet?  
Welche alternativen Wohnformen werden sich entwickeln?**

Viele Menschen stellen sich heutzutage die Frage nach der Finanzierbarkeit einer Wohnung. Denn Fakt ist: Wohnen wird immer teurer. Mindestens ein Drittel des Monatseinkommens wird bereits für Mieten oder Eigenheime aufgewendet. Und die Tendenz steigt.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Zu wenig neu gebaute Wohnungen, immer mehr Singles und ältere Menschen, steigende Energiekosten, höhere Auflagen beim Wohnbau – das sind nur einige der preistreibenden Faktoren.

## Was kann, was wird sich in Zukunft ändern?

Dazu ist es wichtig, die Trends zu erkennen, die dazu beitragen werden, die Wohnformen zu beeinflussen. Zukunftsforscher/innen, die sich mit diesem Thema beschäftigen, sprechen von mindestens drei **Megatrends**:

1. **Alternde Gesellschaft**
2. **Individualisierung = immer mehr Singles**
3. **Trend zum Wohnen mit Begegnungszonen**

## Wie werden sich diese Trends auf das zukünftige Wohnen auswirken?

Bei der Frage, ob man sich für **Miete oder Eigentum** entscheiden soll, scheiden sich derzeit die Geister. Die Meinung, Mieter/innen würden ihr Einkommen Monat für Monat „verbraten“, während Käufer/innen Vermögen bilden, greift zu kurz. Österreicherweit geht die Tendenz derzeit sogar eher Richtung Miete – Grund sind die seit Jahren hohen Kaufpreise für Wohnungen und Häuser. Andererseits trägt auch die gesellschaftliche Entwicklung dazu bei, dass immer mehr Menschen zur Miete wohnen, weil es ihnen mehr Flexibilität im Beruf ermöglicht. Mieten ist auch dann die bessere Alternative, wenn die finanziellen Verhältnisse nicht so überschaubar sind. Und das trotz einer in manchen Gebieten enormen Steigerung der Mieten um bis zu 35 Prozent in den letzten zehn Jahren. Doch auch die Kreditraten bei den Banken für die Finanzierung einer Eigentumswohnung entsprechen nicht selten der Höhe der monatlichen Miete. Nicht zu vergessen sind die Nebenkosten: je nach Immobilie ein Betrag, um den man bis zu zwei Jahre zur Miete wohnen kann.

## Dr. Andreas Freilinger

Mieterschutzverband Salzburg

Der sogenannte **Kauf-Miet-Indikator** gibt an, wie lange ein/e Mieter/in mieten kann, bis der Kaufpreis der Wohnung erreicht ist: In Wien liegt dieser Wert bei über 30. Das heißt, dass ein/e Mieter/in 30 Jahre lang Miete bezahlen kann, bis sich der Kaufpreis amortisiert hat.

Trotz allem – befragt man die Österreicher/innen danach, was sie sich wünschen, fällt die Antwort einhellig aus. Der Traum der

Der Traum der meisten Menschen ist es, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen.

meisten Menschen ist es, ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung zu besitzen. Daher weichen viele Käufer/innen heute aufs Land aus, weil sie sich dort den **Traum vom**

**Eigenheim** noch erfüllen können. In der Stadt bekommen sie für das gleiche Geld gerade mal eine Dreizimmerwohnung. Will man Eigentum erwerben, raten Expert/innen zu mindestens 20 bis 30 Prozent Eigenkapital.

**Fazit:** Mieten ist weniger kompliziert, flexibel sowie kurz- und mittelfristig billiger, allerdings entsteht beim Mieten kein bleibender Wert, und langfristig ist Mieten teurer als Kaufen. Umgekehrt stellt der Kauf eine Wertanlage dar, es sind allerdings beträchtliche Eigenmittel notwendig, und für die Kreditzinsen ist ein planbares Einkommen notwendig. Darüber hinaus sollten die Pflichten der Eigentümer/innen (Stichwort Instandhaltung der Immobilie) nicht vergessen werden.

Angesichts des Dilemmas von teuren Mieten und stetig steigenden Immobilienpreisen beim Kauf entwickeln sich **neue Wohnformen**. Eng damit im Zusammenhang steht der Trend zur Individualisierung: Es gibt tatsächlich immer mehr Singles, die in kleinen Wohnungen leben, sich kein Haus leisten können oder wollen und nun nach Alternativen suchen. Dazu kommt der wachsende Anteil der „jungen Alten“, die zum Teil Wohnformen für sich in Anspruch nehmen, die früher ausschließlich von jungen Leuten bevorzugt wurden (Stichwort Alters-WG). „Collaborative Living“ beschreibt eine neue Wohnform in den Städten, welche die Wohnqualität nicht mehr über die Größe oder Ausstattung der Wohnung definiert, sondern über zusätzliche Nutzungsoptionen wie Gemeinschaftsräume, Grün- und Wellnessbereiche bis hin zu Konzepten, bei denen im Gebäudekomplex ein Restaurant, ein Nahversorger, eine Apotheke oder eine Ärztin/ein Arzt für kurze Wege im Alltag sorgen und Annehmlichkeiten schaffen. Immer mehr ältere Menschen sind zudem aufgrund ihrer geringen Pension auf ein Teilen der Wohnung mit anderen Per-



sonen, wie es bisher nur im studentischen Bereich üblich war, angewiesen.

Eine der Zukunftsfragen wird sein, wie viele Quadratmeter der Mensch heute und morgen überhaupt zum Leben braucht. Der Anspruch an das eigene Heim wird sich wandeln. Kleine Wohnungen mit großzügigen Allgemeinräumen und Begegnungszonen könnten ein Zukunftstrend sein. Immer mehr werden auch Wohn- und Arbeitsplatz miteinander verschmelzen: Eine vollständige Trennung beider Bereiche – wie heute – wird mehr und mehr verschwinden. Das geht auch Hand in Hand mit der Städte- und Verkehrsplanung: Arbeiten im Homeoffice verringert die Stau- und Lärmbelastung auf den Straßen, da Arbeitswege vom Wohnort zur Arbeit wegfallen.

Werden ältere Menschen einerseits immer beweglicher und aktiver als früher, so zeichnet sich durch die immer höhere Lebenserwartung aber auch ein Gegentrend ab: Hochbetagte Menschen benötigen häufig Hilfe und Unterstützung. Betreutes und

betreubares Wohnen sind Wohnformen, für die es in den nächsten Jahrzehnten steigenden Bedarf geben wird.

### Was aber macht eine Wohnung für uns tatsächlich attraktiv?

Laut einer Studie, die 2012 in Deutschland erhoben wurde, sind es folgende Faktoren (Angaben in Prozent):

- Lage – 43
- Größe – 47
- Kosten – 37
- schönes näheres Umfeld – 46
- Einrichtung allgemein – 33
- Raumaufteilung – 44
- Ruhe – 51
- Helligkeit – 47
- Balkon/Terrasse/Garten – 53
- Nachbar/innen – 41



Erfahrungen aus der täglichen Praxis der Mieterschützer/innen zeigen in diesem Zusammenhang, dass auch Nachbarschaftskonflikte eine immer größere Rolle spielen und es immer bedeutender wird, in welchem Umfeld man wohnen möchte. Die soziale Polarisierung in den Städten wird nach den Thesen der Zukunftsforscher/innen noch zunehmen. Es wird sich daher auch die Frage stellen: Wo wohne ich? Wohnen wird sich nicht nur in den eigenen vier Wänden abspielen, sondern „weiter gefasst“ definiert werden müssen.

Die Grundbedürfnisse der Menschen bleiben zwar gleich, die Anforderungen an eine Wohnung wandeln sich jedoch und werden hinsichtlich Bequemlichkeit, Multifunktionalität und Begegnungsraum steigen. Damit stehen vor allem die Städteplaner/innen vor neuen Herausforderungen.





# Die Eigentümerpartnerschaft

Immer wieder werden wir bei unseren Sprechtagen gefragt, wer nun gemeinsam Wohnungseigentum an einer Wohnung begründen kann.



Mag.<sup>a</sup> Barbara Walzl-Sirk  
Mieterschutzverband Steiermark

Im Wohnungseigentumsgesetz (in der Folge kurz WEG genannt) gibt es eine klare gesetzliche Regelung über die sogenannte Eigentümergemeinschaft. Bis 1. Juli 2002 konnten nur Ehegatt/innen gemeinsames Wohnungseigentum begründen. Man sprach damals immer vom sogenannten Ehegattenwohnungseigentum. Seit dem 1. Juli 2002 ist es nun anders. Man spricht nun von einer Eigentümergemeinschaft. Laut WEG versteht man darunter eine Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer/innen eines Wohnungseigentumsobjekts sind (§ 2 Abs 10 WEG). Das WEG beschränkt somit das gemeinsame Wohnungseigentum auf zwei Personen. Diese müssen weder verheiratet noch Lebensgefährte/innen sein. Auch ein Verwandtschaftsverhältnis wird nicht gefordert. Sie können verschiedenen oder gleichen Geschlechts sein, voll- oder minderjährig sein oder einfach bloß ein gemeinsames wirtschaftliches Interesse haben. Wichtig ist nur, dass die Partner/innen Eigentümer/innen zu je einem halben Mindestanteil sind und somit Miteigentümer/innen am selben Grundstück. Eine

Laut WEG versteht man darunter eine **Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer/innen eines Wohnungseigentumsobjekts sind (§ 2 Abs 10 WEG).**

Aufteilung z. B. zu einem Viertel und drei Viertel oder zu einem Drittel und zwei Drittel ist nicht möglich.

Die Partner/innen dürfen ihre Mindestanteile nicht verschieden belasten. Dies bedeutet, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner/innen die Anteile so verbunden werden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Weiters

haften die Partner/innen für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zu ungeteilter Hand. Außerdem dürfen sie über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

Ganz wichtig ist, dass die Partner/innen die mit ihrem Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft, wie das Äußerungs- und Stimmrecht oder auch die Durchsetzung der Minderheitsrechte bei

der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft, nur gemeinsam ausüben können. Der eine kann die/den andere/n bevollmächtigen. Auf keinen Fall kann sich eine/r allein rechtswirksam an einer Beschlussfassung (z. B. für Sanierungsarbeiten) beteiligen. Fehlt die Zustimmung bzw. die Unterschrift der/des anderen (z. B. am Abstimmungszettel), kann dies bei der Auswertung der Beschlussfassung nicht als Zustimmung gewertet werden.

Auf **keinen** Fall kann sich eine/r **allein rechtswirksam** an einer **Beschlussfassung** (z. B. für Sanierungsarbeiten) beteiligen.

In der nächsten Ausgabe werde ich Sie dann darüber informieren, was bei einem Todesfall einer Partnerin/eines Partners zu beachten bzw. zu wissen ist.

# Verbotene Ablösen – oft auch eine **Angelegenheit** zwischen Mieter/innen!



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband Niederösterreich

Im Bereich der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG, Genossenschaftswohnungen) verbietet der § 27 MRG Einmalzahlungen im Zusammenhang mit der Anmietung, denen keine Gegenleistung gegenübersteht. Insbesondere soll dadurch verhindert werden, dass Vermieter/innen bei der Anmietung Leistungen nur dafür verlangen, dass der Mietvertrag zustande kommt. Derart unzulässige Zahlungen können innerhalb von zehn Jahren ab Zahlung zurückverlangt werden.

Die Grund- und Baukostenzuschüsse der Genossenschaft gemäß § 17 WGG sind hier ausdrücklich ausgenommen. Sie dienen zur Reduzierung der Fremdfinanzierungskosten des kostendeckenden Entgeltes und werden über 100 Jahre abgeschrieben, sodass man beim Auszug den nicht verbrauchten Teil zurückerhält. Auch echte Mietzinsvorauszahlungen fallen nicht unter dieses Verbot.

Ebenso ist es zulässig, dass ein/e Vermieter/in eine Investitionsablöse an den/die

Vormieter/in gemäß § 10 MRG an den/die Nachmieter/in überwälzt, wobei dies aber Auswirkungen auf die erlaubte Mietzinshöhe hat. Einmalzahlungen für Investitionen der Vermieterin/des Vermieters sind hingegen nicht erlaubt. Die Ausstattung einer Wohnung wird über den monatlichen Mietzins abgegolten.

Es ist daher auch **nicht erlaubt**, zusätzliche **Vertragserrichtungs- oder Bearbeitungskosten** zu verlangen oder ein **Vermittlungsentgelt**, das über den Provisionsanspruch der Immobilienmaklerin/des Immobilienmaklers hinausgeht.

Es ist daher auch nicht erlaubt, neben einer Verwaltungskostenpauschale gemäß § 22 MRG zusätzliche Vertragserrichtungs- oder Bearbeitungskosten zu verlangen oder ein Vermittlungsentgelt, das über den Provisionsanspruch der Immobilienmaklerin/des Immobilienmaklers hinausgeht. Es ist auch nicht erlaubt, sich Kündigungsverzichte finanziell abgelten zu lassen, ausgenommen sind davon nur der Verzicht auf den Kündigungsgrund der gänzlichen Weitergabe und des fehlenden dringenden Wohnungsbedarfs, wobei es aber auch hier noch zusätzliche Beschränkungen sowohl der Voraussetzungen als auch der Höhe einer solchen Vereinbarung gibt.

Ein häufiger Anwendungsfall in der heutigen Praxis betrifft aber gar nicht die Zahlungen zwischen Mieter/in und Vermieter/in, sondern zwischen Vor- und Nachmieter/in. Das Problem ergibt sich, wenn der/die Vormieter/in sich Möbel oder Investitionen von dem/der Nachmieter/in ablösen lässt, die nicht dem Gegenwert entsprechen. Gerade bei Möbeln wird dabei meist der Wertverlust bei gebrauchten Möbeln unterschätzt, sodass es hier für beide Seiten sinnvoll wäre, sich vorab beraten zu lassen.



## einladung

Der Mieterschutzverband Oberösterreich (ZVR 317555698) lädt zur ordentlichen Landeskonferenz und zu den Bezirkskonferenzen der Bezirksorganisationen Linz, Steyr, Wels, Innviertel und Salzkammergut ein:

**Donnerstag, 11. April 2019, 14.00 Uhr**

Büro des Mieterschutzverbandes Oberösterreich, Lederergasse 21, 4020 Linz

### Tagesordnung:

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

### Für den Vorstand:

Mag. Dr. Walter Windischbauer  
Mag.<sup>a</sup> Anneliese Schedlberger  
Mag.<sup>a</sup> Helene Natschläger

# Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

## ÖNORM B 1300



**Eigentümer/innen tragen Verantwortung für die Sicherheit ihrer Wohngebäude und müssen dafür sorgen, dass vom Gebäude keine Gefahr ausgeht bzw. dass eine gefahrlose Benützung möglich ist.**

Die ÖNORM B 1300 bietet eine Orientierungshilfe für regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen von Gebäuden. Sie betrifft alle Wohngebäude, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet und diese nicht als Werks-, Natural- oder Dienstwohnung überlassen wurde. Überprüft werden nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch Haustechnik, Garagen, Außenanlagen usw. Das Innere einer Wohnung ist jedoch von der Überprüfung ausgenommen.

Diese Norm ist zwar kein Gesetz, sondern eine Empfehlung, aber in der Rechtsprechung stellt sie den „Stand der Technik“ dar, das heißt, das Gericht zieht die Norm bei der Beurteilung eines Schadensfalls heran. Eine ordnungsgemäße jährliche Prüfung kann im Schadensfall also ein Entlastungsbeweis für Hauseigentümer/innen und Verwalter/innen sein. Zudem soll die Objektsicherheitsprüfung einen Anhaltspunkt geben, welche baulichen Voraussetzungen ein Mietshaus erfüllen muss. (Achtung: Auch Einfamilienhäuser, die vermietet werden, fallen darunter.) Diese Prüfung kann – ähnlich wie bei einem Kraftfahrzeug – als „Pickerl“ für das Haus bezeichnet werden.

Im Rahmen der jährlichen Überprüfung werden mögliche Gefahrenquellen erfasst und dokumentiert. Überprüfung und Dokumentation erfolgen in der Regel meist

durch eine/n sachkundige/n Prüfer/in. Doch was genau wird nun überprüft? Die Checklisten umfassen Fassade, Dach, Fenster, Türen, Allgemeinflächen, Außenanlagen (auch Bäume), Aufzüge, Heiz- und Elektroanlagen und andere technische Anlagen.

Überprüft werden nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch Haustechnik, Garagen, Außenanlagen usw. Das Innere einer Wohnung ist jedoch von der Überprüfung ausgenommen.

Durch die jährliche Überprüfung sind die Eigentümer/innen mit beachtlichen Mehrkosten konfrontiert, und manche werden sie als eine Art Schikane empfinden. Auch ist bei Häusern, für die die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Gänze gelten, eine Überwälzung der Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verboten. Doch Tatsache ist, dass durch die Objektsicherheitsprüfung früh-



Mag.<sup>a</sup> Jasmin Klösch-Bergthaler  
Mieterschutzverband Kärnten

zeitig Mängel und Schäden erkannt werden können und dass sie langfristig auch der ordnungsgemäßen Erhaltung der Gebäude dient. Obwohl die ÖNORM B 1300 bereits 2012 publiziert wurde, hat es den Anschein, dass sie erst jetzt, Jahre später, bei den Hauseigentümer/innen angekommen ist.

PS: Für Nicht-Wohngebäude sind Objektsicherheitsprüfungen nach der ÖNORM B 1301 (herausgegeben 2016) vorgesehen.







## Neu im Team Ober-österreich

Mein Name ist **Cyril Giles**. Ausgesprochen wird mein Name so, wie er geschrieben wird, auch wenn er ursprünglich aus dem Englischen kommt, da ich väterlicherseits Brite bin. Ich selbst bin Vater einer wundervollen Tochter.

Die Arbeit beim Mieterschutzverband bereitet mir große Freude, insbesondere der Umstand, dass ich ständig in direktem Kontakt mit vielen unserer Mitglieder stehe. Denn der soziale Gedanke ist mir immer schon ein zentrales Anliegen gewesen: Vor meiner derzeitigen Tätigkeit habe ich mich im sozialen Dienstleistungssektor engagiert.

Meine Arbeit als Jurist im Mieterschutzverband würde ich als äußerst abwechslungsreich und erfüllend beschreiben. Rechtsberatung steht bei uns an der Tagesordnung, und wenn erforderlich, verrete ich unsere Mitglieder auch vor der Schlichtungsstelle bzw. vor Gericht. Wichtig ist mir, dass unsere Mitglieder sich nach unserer Beratung ihrer Rechte voll bewusst sind und diese bestmöglich ausschöpfen können. Auch ständiges Lernen und Weiterbilden gehören zu meinem beruflichen Alltag – man will schließlich immer auf dem neuesten Stand sein. Und da das Mietrecht eine sehr komplexe und herausfordernde Materie darstellt, lernt man auch nie aus. Und das ist gut so.

## Sie fragen, wir antworten:



Mag.ª **Anneliese Schedlberger**

Mieterschutzverband Oberösterreich

**M**eine 19-jährige Tochter will bei mir einziehen. Meine Vermieterin hat mir das untersagt. Was kann ich tun?

Grundsätzlich sind Sie dazu berechtigt, Familienmitglieder in die eigene Wohnung aufzunehmen. Bei derartigen Benützungsvereinbarungen handelt es sich um sogenannte familienrechtliche Wohnverhältnisse, unabhängig davon, ob sich Ihre Tochter an den Kosten der Haushaltsführung beteiligt oder nicht. Sie haben als Mieterin das Recht, selbst volljährigen und selbsterhaltungsfähigen Kindern bzw. auch entfernteren Verwandten Wohnraum prekaristisch, das heißt unentgeltlich, zu überlassen. Demgemäß dürfen Sie Ihre Tochter sehr wohl bei sich wohnen lassen.

**D**arf ich in meiner Wohnung eine Katze halten?

Ist im Mietvertrag nichts betreffend Tierhaltung vereinbart, so ist die Katzenhaltung erlaubt. Wird im Mietvertrag die Tierhaltung jedoch an die Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters geknüpft, so kann diese nur dann abgelehnt werden, wenn ein triftiger Grund vorliegt, der entweder in der Person der Mieterin/des Mieters oder im Verhalten des Tieres liegt. In diesem Fall darf die Katzenhaltung also ohne Angabe von triftigen Gründen nicht untersagt werden. Ein generelles Tierhalteverbot im Mietvertrag ist jedenfalls unzulässig.

**M**ein Vermieter verweigert die Unterzeichnung der Meldebestätigung für meine Lebensgefährtin. Wie soll ich vorgehen?

Bei einer An-, Um- und Abmeldung eines Wohnsitzes bekommt man auf Antrag von der Meldebehörde eine Meldebestätigung ausgehändigt. Diese dient zur Vorlage bei Behörden und bestätigt, dass jemand an einem bestimmten Ort gemeldet ist. Den Antrag auf Ausstellung einer Meldebestätigung kann man persönlich oder schriftlich bei der zuständigen Meldebehörde stellen. Grundsätzlich kann Ihr Vermieter gegenständliches Formular unterzeichnen und somit den Aufenthalt Ihrer Lebensgefährtin bestätigen. Jedoch können auch Sie als Hauptmieter gegenständliches Meldezettelformular unterschreiben, da Sie auch Unterkunftsgeber im Sinne des Meldegesetzes sind. Eine Unterschrift Ihres Vermieters ist somit für die Antragstellung nicht notwendig.

### 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](https://facebook.com/Mieterschutzverband)

[twitter.com/mieterschutz\\_at](https://twitter.com/mieterschutz_at)

# Erfolgsnotizen

**W**ir 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.

### 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.

Immer wieder müssen wir auch 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.

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

#### Mietzins

2, Blumauergasse	€ 17.500,00
2, Glockengasse	€ 3.800,00
2, Hillerstraße	€ 2.500,00
2, Rueppgasse	€ 5.600,00
3, Boerhaavegasse	€ 8.000,00
3, Landstraßer Gürtel	€ 20.000,00
5, Arbeitergasse	€ 10.000,00
5, Högelmüllergasse	€ 38.000,00
7, Bernardgasse	€ 6.724,62
7, Neubaugürtel	€ 14.300,00
8, Laudongasse	€ 12.000,00
9, Beethovengasse	€ 15.000,00
9, Zimmermannsgasse	€ 19.849,50
10, Columbusgasse	€ 3.000,00
10, Columbusgasse	€ 760,00
10, Laxenburger Straße	€ 10.000,00
10, Quellenstraße	€ 12.500,00
10, Siccardsburggasse	€ 11.580,84
12, Canalettogasse	€ 5.000,00
12, Flurschützstraße	€ 10.880,00
14, Linzer Straße	€ 7.935,50
15, Herklotzgasse	€ 1.200,00
15, Mariahilfer Straße	€ 6.000,00
15, Preysinggasse	€ 6.000,00
15, Schweglerstraße	€ 2.591,00
16, Bachgasse	€ 3.700,00
16, Effingergasse	€ 3.700,00
16, Koppstraße	€ 18.000,00
16, Kreitnergasse	€ 1.200,00
16, Römergasse	€ 14.000,00
17, Rokitanzkygasse	€ 9.224,00

17, Wichtelgasse	€ 8.200,00
18, Haizingergasse	€ 4.298,88
18, Schopenhauerstraße	€ 10.000,00
18, Schulgasse	€ 2.602,00
19, Zum Weißen Kreuz	€ 1.000,00
20, Klosterneuburgerstr.	€ 11.000,00
22, Schrickgasse	€ 3.737,27
22, Schrickgasse	€ 2.103,53

#### Betriebskosten

2, Feuerbachstraße BK 2017	€ 1.375,32
3, Ungargasse BK 2017, für 2 Mieter	€ 112,06
4, Schelleingasse BK 2016 und 2017	€ 17,98
6, Hirschengasse BK 2016	€ 320,00
6, Sandwirtgasse BK 2017, für 2 Mitglieder	€ 133,96
6, Windmühlgasse BK 2014 und 2015	€ 327,99
16, Römergasse BK 2017	€ 54,96
16, Seeböckgasse BK 2014 bis 2016	€ 2.002,31
4, Schlüsselgasse	€ 86,00

### Steiermark

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

Herzogenberggasse	€ 400,00
Kircheggstraße	€ 1.603,43
Rechbauerstraße	€ 500,00
Pestalozzistraße	€ 1.240,00
Merangasse	€ 550,00
Bahnhofgürtel	€ 1.500,00
Statteggerstraße	€ 1.560,00

Göstinger Straße	€ 1.300,00
Grazer Straße	€ 200,00

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:

Grazer Straße	€ 94,47
Elisabethstraße	€ 173,00
Ruthardweg	€ 52,71
Schönaugürtel	€ 147,11
Rechbauerstraße	€ 151,61
Radetzkystraße	€ 161,24
Radetzkystraße	€ 162,26
Brockmannsgasse	€ 1.152,04
Elisabethstraße	€ 187,00

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

Herrgottwiesgasse	€ 598,00
Wiener Straße	€ 104,35
Herrgottwiesgasse	€ 244,56
Lilienthalgasse	€ 7.500,00

#### Sonstige Erfolge

Herr L. erhielt einen Liftkostenersatz in der Höhe von € 95,80.  
Frau T. erhielt eine Mietzinsminderung in der Höhe von € 739,75.  
Frau R. erhielt einen Stromkostenersatz in der Höhe von € 83,00.  
Herr D. erhielt eine Ablöse in der Höhe von € 20.000,00.  
Frau R. erhielt eine Ablöse in der Höhe von € 30.000,00.  
Frau H. erhielt zu Unrecht eingehobene Verzugszinsen in der Höhe von € 279,87 zurück.  
Familie Ch. ersparte sich eine BK/HZ-Nachzahlung in der Höhe von € 1.172,53.  
Frau F. wurde die Wohnungseingangstür repariert.  
Frau H erhält durch unsere Intervention neue Fenster.  
Frau R. als Wohnungseigentümerin erhält nach durchgeführtem Gerichtsverfahren eine neue korrigierte Jahresabrechnung.



Frau B. kann durch unsere Intervention ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und Kündigungsterminen jederzeit ausziehen.

Frau D. konnte durch unser Einschreiten vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen (Mietersparnis € 8.408,27).

Herr F. erhielt durch unsere Intervention einen Handlauf bei der Eingangstreppe montiert.

## Oberösterreich

### Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte

Frau S. aus Traun € 25.000,00

### Kaution

Frau M. aus Perg € 300,00  
Herr A. aus Steyr € 1.075,21  
Frau L. aus Bad Ischl € 1.201,00  
Herr W. aus Neumarkt € 192,00  
Frau H. aus Linz € 1.500,00  
Herr H. aus Linz € 1.700,00  
Frau B. aus Gmunden € 2.850,00

### Unrechtmäßig verrechnete Betriebskosten/Heizkosten

Frau S. aus Bad Ischl € 1.102,23  
Herr S. aus Haid € 260,75  
Herr St. aus Linz € 251,76  
Frau J. aus Bad Ischl € 2.309,60  
Herr S. aus Linz € 512,93  
Herr K. aus Wels € 319,00  
Herr Mag. R. aus Linz € 610,54  
Frau St. aus Aschach € 200,87  
Herr K. aus Linz € 126,47  
Herr G. aus Franking € 2.225,00  
Herr J. aus Haag € 93,31  
Herr G. aus Straß € 177,89  
Frau W. aus Ottensheim € 564,11  
Frau Sch. aus Bad Schallerbach € 112,00  
Frau M. aus Linz € 147,93  
Herr O. aus Linz € 895,73  
Frau B. aus Lambach € 609,00  
Firma I. aus Innsbruck € 6.099,00

### Rückzahlung von zu hohen Mieten

Herr S. aus Linz € 2.950,00  
Herr St. aus Linz € 7.700,00  
Herr K. aus Linz € 2.800,00  
Firma A. aus Wels € 823,94  
Frau St. aus Linz € 3.550,00  
Frau M. aus Linz € 3.200,00

### Mietminderung

Frau Ü. aus Ried im Innkreis € 567,00  
Frau K. aus Bad Ischl € 356,00  
Frau R. aus Enns € 3.050,00  
Herr U. aus Linz € 511,11  
Frau N. aus Linz € 330,00

### Schadenersatz

Herr G. aus Leonding € 1.451,74  
Herr J. aus Rohrbach € 4.939,00  
Frau H. aus Linz € 222,00

### Unrechtmäßig eingeforderter

#### Schadenersatz

Frau B. aus Asten € 3.640,15

### Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich

Herr P. aus Bad Wimsbach, Klagsrückziehung, Ersparnis € 1.076,80  
Herr P. aus Linz, Räumungsklage abgewendet  
Frau G. aus Linz, Ruhen vereinbart, Ersparnis € 1.530,00  
Herr D. aus Münzbach, Mahnklage, Vergleich, Ersparnis € 1.475,00

## Sonstige Erfolge

Herr R. aus Steyr, vorzeitige Auflösung; Mietersparnis € 2.255,00

Frau Sch. aus Molln, vorzeitige Auflösung; Mietersparnis und Kaution € 1.040,00

Herr Z. aus Linz, Vermieter auf richtige Kündigungsfrist hingewiesen; Mietersparnis € 1.086,00

Herr M. aus Rohrbach, vorzeitige Beendigung; Mietersparnis € 4.078,00

Frau N. aus Steyr, Genossenschaft beseitigt Schimmel

Herr P. aus Hörsching, Widerruf der Katzenhaltung abgewendet

Herr G. aus Linz, vorzeitige Auflösung; Mietersparnis € 4.964,70

## Salzburg

Für unser Mitglied, Frau Theresa St. aus der Linzergasse in Salzburg, konnten wir in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle eine Rückzahlung von zu viel bezahltem **Hauptmietzins** in der Höhe von € 3.000,00 erreichen.

Unser Mitglied, Frau Sylvia L., hat mit unserer Unterstützung nach einem Verfahren vor dem Bezirksgericht Salzburg ihre **Kaution** zumindest in der Höhe von € 1.000,00 zurückerstattet bekommen.

Das Bezirksgericht Salzburg hat die **gerichtliche Aufkündigung** gegen unser Mitglied Margarethe F.-L. aus der Steingasse in 5020 Salzburg aufgehoben.

Herr A. wollte nach dem Tod seines Bruders, mit dem er im gemeinsamen Haushalt gelebt hatte, in dessen **Mietrecht** eintreten, was sich jedoch als schwierig erwies, da er nicht den gleichen Familiennamen wie sein Bruder hat. Die Genossenschaft verlangte einen Nachweis der Verwandtschaft und des dringenden Wohnbedürfnisses. Beides konnte schließlich mit Unterstützung des Mieterschutzverbandes gelingen, und Herr A. wohnt heute in der betreffenden Wohnung.

Herr und Frau M. bewohnten seit Jahrzehnten ein Zimmer mit WC am Gang in einem Altbau in Salzburg. Herr M. hatte nie Miete bezahlt, sondern die **Miete in Form von Dienstleistungen** (Hausbesorgerarbeiten) erbracht. Der Nachweis hierüber gestaltete sich allerdings schwierig. Die Erben des verstorbenen Vermieters wollten das Haus umbauen und forderten Herrn und Frau M. auf, die Wohnung zu verlassen. Anlässlich der Räumung erhalten die Mieter jetzt einen Betrag von € 15.000,00.

Herr Dr. K. aus Salzburg hatte in der Salzburger Altstadt eine Ordination und eine Wohnung gemietet. Nach seinem Tod beanspruchte sein erwachsener Sohn ein gesetzliches **Eintrittsrecht** nach § 14 MRG, das vom neuen Eigentümer jedoch infrage gestellt wurde. Schließlich einigten sich beide Parteien nach langen Verhandlungen auf eine Mietablöse im sechsstelligen Bereich.

## Tirol

**Mietzinsrückerstattung** 54.049,38 €  
**Betriebs- und Heizkosten** 8.003,99 €  
**Kaution** 8.271,73 €  
**Ablöse** 120.000,00 €  
**Sonstiges** 288,27 €  
**GESAMT** 190.613,37 €

## Niederösterreich

### Bezirk Wr. Neustadt

Korrektur der Betriebskostenabrechnung um € 293,38 bzw. € 262,00

### Bezirk Baden

Guthaben aus Abrechnung € 647,81  
Korrektur Betriebskostenabrechnung € 50,42  
Kautionsrefundierung € 1.600,00  
Betriebskostenkorrektur € 50,97  
Kautionsrefundierung € 1.744,20  
Rechnungersatz € 625,44  
Reduzierung einer Forderung um € 1.000,00

### Bezirk Neunkirchen

Korrektur Finanzierungsbeitragsabrechnung um € 1.250,00  
Kautionsrefundierung € 900,00

### Bezirk Mödling

Abgeltung für Mietzinsminderung und Kosten € 1.156,20  
Hauptmietzinsrefundierung € 2.730,00  
Kautionsrefundierung € 1.930,00

### St. Pölten Stadt und Land

Mietzinsminderung € 284,63  
Mietzinsüberschreitung € 3.040,40

### Bezirk Lilienfeld

Mietzinsminderung € 238,88

### Bezirk Korneuburg

Kautionsrefundierung € 1.500,00

### Bezirk Tulln

Betriebs- und Heizkostenkorrektur € 370,13

### Bezirk Mistelbach

Kautionsrefundierung € 3.858,10

## Burgenland

Restkaution eingefordert

Sowie die Durchsetzung von Instandhaltungsarbeiten in mehreren Fällen.

## Kärnten

**Spittal an der Drau:** Aufgrund von Baumängeln musste das Bad saniert werden. Die Genossenschaft anerkannte eine Mietzinsminderung in der Höhe von € 200,00.

**Villach:** Statt € 601,95 hatte unser Mitglied, Frau R., nur € 425,15 an Betriebskostennachzahlung zu leisten.

**Klagenfurt:** Unserem Mitglied, Herrn P., wurde die gesamte Kaution von € 1.800,00 zurückerstattet.

**Ledenitzen:** Frau A. hatte statt einer Betriebskostennachzahlung von € 184,00 ein Guthaben von € 41,05.

**Radenthein:** Unser Mitglied hatte einen Wasserschaden im Keller. Aufgrund unserer Intervention wurden sofort Trockengeräte aufgestellt.

**Velden:** Unserem Mitglied, Frau H., wurden € 688,00 an Betriebskosten zurückerstattet.

**Klagenfurt:** Frau L. hätte eine Betriebskostennachzahlung von € 264,00 leisten sollen. Nach unserer Überprüfung hatte sie ein Guthaben von € 131,00.



## Haben Sie noch **Probleme** mit der **heurigen Abrechnung?**

**P**robleme mit Betriebskostenabrechnungen sind leider teilweise auch darauf zurückzuführen, dass seitens des Gesetzgebers der Betriebskostenkatalog nie überarbeitet wurde und es auch nur einen taxativen Katalog im Bereich der Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) gibt.

Abgesehen davon, dass man sich fragen muss, warum Sie als Mieter/in z. B. die Grundsteuer des Hauses bezahlen müssen, gibt es auch keine exakten Gesetzesbestimmungen zur Frage, was als Hausbetreuung gemäß § 23 MRG verrechnet werden kann. Hier werden von den Hausverwaltungen nicht immer nur Reinigungskosten verrechnet, sondern auch Kosten, die bloß mit der Verwaltung bzw. Kontrolle der Liegenschaft zu tun haben. Dabei stellt sich die folgende Frage: Was ist nun durch die ohnehin verrechneten Verwaltungskostenpauschalen abgegolten und was nicht? Es geht hier teilweise um erhebliche Beträge.

Gerade heute, da immer mehr Überprüfungsvorschriften (in dieser Ausgabe befas-

**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband  
Niederösterreich

sen wir uns z. B. mit der ÖNORM B 3100) für technische Einrichtungen als früher bestehen, wäre es wichtig, klare Grenzen zu ziehen, mit welchen Kosten die Mieter/innen tatsächlich belastet werden dürfen, und dies nicht bloß der Rechtsprechung zu überlassen. Bei den ohnehin bereits ständig steigenden Mietpreisen sollte eine Überarbeitung auch nicht damit enden, noch mehr Kosten auf die Mieter/innen abzuwälzen.

## 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

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

### 4600 Wels

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

### 4910 Ried i. 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 und 0512/935876  
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.<sup>a</sup> Barbara Walzl-Sirk  
Satz & Grafik: Andrea Malek,  
Malanda-Buchdesign, Graz  
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

## empfänger/innen