Ausgabe 2/2015

p.b.b. | Erscheinungsort: Wien | Verlagspostamt: 1070 Wien
ZVR: 239963599 | Aufgabepostamt: 8720
Zulassungsnummer: 02Z031992

der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreich

Foto: dorrarsphotoclub

Herbstküche:
Kulinarische Genüsse ohne Stress mit den Nachbarn

Aufgeschlüsselt:
Was zu den Betriebskosten zählt

Aufgehübscht:
Wie Ihr Balkon winterfest wird

Aufgepasst:
Was im Mietvertrag stehen sollte

Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser!

Kennen Sie das Gefühl, wenn Sie am Telefon sitzen und Ihnen eine Stimme sagt „Bitte warten"? Und wenn Sie dann, die ersten 30 Sekunden hoffnungsfroh, die nächsten 30 Sekunden ärgerlich werdend und nach ein oder zwei weiteren Minuten angewidert den Hörer auflegend, Flüche in die Welt setzen?

Genau so erging es mir, als ich Anfang September die Nachricht auf Ö3 hörte, dass sich die versprochene Reform des Mietrechts neuerlich verzögern würde. Wie selbstverständlich berichteten die Nachrichten, dass vor den Wahlen in Oberösterreich und in Wien nicht mit substanziellen Fortschritten gerechnet werden könne.

Na eh klar, dachte ich mir. Und wie wird man dann die nächste Wartezeit überbrücken?

Vertröstet

Klarerweise haben unsere Nationalratsabgeordneten dann in der Vorweihnachtszeit Wichtigeres zu tun, als eine Novelle zum Mietrecht auf den Weg zu bringen. Im Frühjahr stehen dann sicherlich wieder irgendwo wichtige Gemeinderats- oder Landtagswahlen an. Und schließlich sehe ich schon kommen, dass Bundeskanzler und Vizekanzler in trauter Eintracht verkünden werden, dass man knapp vor den nächsten Nationalratswahlen eine so wichtige Sache nicht mehr entscheiden könne, aber jetzt eine neue Kommission gegründet habe, die gleich nach den Wahlen ...

Seit der Jahrtausendwende sind in dem Bundesland, in dem ich wohne und arbeite, die Mietzinse um rund 45 Prozent und damit bei Weitem mehr als die Verbraucherpreise angestiegen. In der Stadt (Salzburg) kostet eine durchschnittliche 75-m²-Wohnung samt Betriebskosten mehr als 1.000,- monatlich. Das schreit doch zum Himmel!

Seit Jahrzehnten liegen alle Vorschläge für ein neues, sozialeres Mietrecht auf dem Tisch. „Bitte warten" kann doch nicht länger die Antwort sein.

Ihr Mieterschutzverband

Das große Betriebskosten-„Special"

Von Renate Schmoll (Mieterschutzverband Wien)

In der monatlichen Miete, die Sie bezahlen, sind auch die Betriebskosten des Hauses enthalten. Dass dazu etwa die Kosten für den Stiegenhausstrom oder die Müllabfuhr zählen, ist eigentlich für jeden nachvollziehbar.

Es gibt aber auch einige Besonderheiten, die nicht logisch nachvollziehbar sind. Trotzdem ist eine Verrechnung als Betriebskosten zulässig. Der Mieterschutzverband bietet einen Überblick.

Die Abfertigung für den Hausbesorger/die Hausbesorgerin:

Besteht noch ein Hausbesorgerdienstvertrag nach dem alten Hausbesorgergesetz, gebührt bei Pensionierung ein Abfertigungsanspruch. Der/die Hauseigentümer/in muss als Arbeitgeber/in diese Abfertigung auszahlen, darf diese aber als Betriebskosten weiterverrechnen. Je nach Dauer des Dienstverhältnisses und der Höhe des Monatslohns kann das mitunter eine hohe Summe sein. Diese Kosten dürfen in die Betriebskostenabrechnung aufgenommen werden, und zwar in voller Höhe in dem Jahr, in dem die Abfertigung fällig wird. Sind Sie also gerade erst in die Wohnung eingezogen, oder auch wenn Sie nur einen befristeten Mietvertrag haben, zahlen Sie bei diesen Kosten voll mit – obwohl Sie nicht während des gesamten Dienstverhältnisses Mieter/in waren.

Entrümpelungskosten:

Sie dürfen dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn es sich um die Wegschaffung von herrenlosem Gut handelt. Nur wenn der Mist eindeutig zuordenbar ist (z. B. Bauschutt aus einer bestimmten Wohnung oder es wurde ein bestimmter Mieter beobachtet, wie er seine Sachen in allgemeinen Hausteilen abstellt), dürfen diese Kosten nicht in der Betriebskostenabrechnung aufscheinen. Oft kommt es vor, dass sich im Laufe von Jahrzehnten Sperrmüll im Keller oder am Dachboden ansammelt und die Hausverwaltung dann beschließt, diesen entfernen zu lassen. Dass die Kosten dafür enorm hoch sein können, wenn so viel Mist auf einmal weggeschafft wird, ist klar. Auch hier kommen Sie als Mieter/in zum Handkuss, selbst wenn Sie beweisen können, dass Sie nichts mit dem alten Mist zu tun haben und Ihnen kein einziges Stück von den entrümpelten Sachen gehört hat.

Grundsteuer:

Diese ist vom Eigentümer/von der Eigentümerin zu zahlen. Dass diese Kosten als Betriebskosten gelten und den Mieter/innen weiterverrechnet werden dürfen, ist ein Überbleibsel aus einer Zeit, als die Hauptmietzinse gering waren und deshalb die Eigentümer/innen von diesen Kosten entlastet werden sollten.

Wasserkosten:

Es wird niemand bezweifeln, dass Kosten für Wasser zu zahlen sind, wenn Wasser verbraucht wird. Dass der/die einzelne Mieter/in diese Kosten jedoch nach der Nutzfläche der Wohnung und nicht nach dem tatsächlichen Verbrauch zahlen muss, leuchtet schwer ein. Dennoch sieht das Mietrechtsgesetz diese Art der Verrechnung als den Regelfall vor. Nur selten werden Subzähler installiert und nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.

Grünflächenbetreuung:

Vor oder hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten oder ein Grünstreifen? Sie dürfen diesen aber nicht nutzen? Ihre Anfrage, ob Sie dort im Sommer einen Tisch, eine Sandkiste oder ein Planschbecken aufstellen und benützen dürfen, wurde zurückgewiesen. In der Betriebskostenabrechnung scheinen aber Kosten für die Betreuung dieser Grünflächen (Rasenmähen, Baumpflege etc.) auf. Leider haben Sie keine gesetzliche Handhabe, die Bezahlung dieser Kosten zu verweigern. Die Gerichte lassen solche Kosten als Betriebskosten gelten, auch wenn die Mieter/innen diese Grünflächen nicht nutzen dürfen.

Wer zahlt, wenn die Betriebskostenabrechnung ein Minus ergibt, und wer bekommt ein Guthaben?

Der/die Mieter/in, der/die zum Zeitpunkt der Abrechnung der Betriebskosten Mieter/in ist, wird zur Kasse geben. Sind Sie also erst im Februar 2015 eingezogen und die Betriebskostenabrechnung 2014 wird fristgerecht im Juni 2015 gelegt, sind Sie verpflichtet, den Minussaldo zu bezahlen, auch wenn Sie keinen einzigen Tag im Jahr 2014 Mieter/in waren. Hat die Betriebskostenabrechnung ein Guthaben ergeben, bekommen Sie das Guthaben – und nicht Ihr/e Vormieter/in, der/die im Jahr 2014 monatlich die Betriebskosten bezahlt hat. Dass das ganz und gar nicht gerecht ist, ist evident, wird aber mit der einfacheren Handhabung der Abrechnung begründet.

Unterschiedliche Fristen:

Im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (gilt im Wesentlichen für Altbauten) können Anträge zur Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung innerhalb von drei Jahren eingebracht werden. Im Bereich des WGG (Genossenschaftswohnungen) müssen Sie innerhalb von sechs Monaten begründete Einwendungen erheben, sonst gilt die Abrechnung als genehmigt. Erkundigen Sie sich sich rechtzeitig über die Fristen in Ihrem Haus!

Liebe Mitglieder!

Aktuelle Mietrechtsänderungen nicht versäumen!

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

Nachbars Küchengerüche sind nicht jedermanns Sache

Von Anneliese Schedlberger (Mieterschutzverband Oberösterreich)

Der Sommer ist vorbei, der Herbst zieht ins Land. Es bleibt wieder mehr Zeit für Tätigkeiten, die man in der Wohnung verrichtet. Wenn die Tage kürzer werden und es draußen grau wird, ist Kochen ein erholsamer Zeitvertreib.

Die wichtigste Regel vorab: Kochen sollte Spaß machen! Wer keine Ambitionen hegt, seine Kochkünste auszubauen, um an einer Kochshow teilnehmen zu können, sollte sich auf einfache, bodenständige Gerichte konzentrieren. Die Frustrationsschwelle ist dabei geringer als bei komplizierten Gerichten, bei denen oft schon der Einkauf mehr Aufwand bedeutet als das Kochen selbst.

Foto: AMC

Einfache Gerichte können kostengünstig, zeitsparend und schmackhaft hergestellt werden. Egal ob Ein- oder Mehrpersonenhaushalt, gesunde Ernährung ist in Zeiten der Zunahme von Erkrankungen und Allergien ein Muss. „Keine Zeit“ darf dabei nicht als Ausrede gelten. Selbst für berufstätige Menschen gibt es viele schnelle, einfache Gerichte, die sich problemlos nach Feierabend zaubern lassen.

Was bei allem Spaß am Kochen nicht vergessen werden darf, ist, dass gerade in Wohnanlagen, in denen viele Personen auf verhältnismäßig kleiner Fläche zusammenleben, auch beim Kochen Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden muss.

Das Kochen von Kutteln oder Innereien wird nicht bei jeder Person auf Gegenliebe stoßen. Auch wenn es sich dabei um die Leibspeise des Großvaters handelt, sollten Sie lieber darauf verzichten, um Ärger zu vermeiden.

Regelmäßig werden Beschwerden an uns herangetragen, dass Küchengerüche in das Stiegenhaus abgelüftet werden oder der Geruch über das gekippte Küchenfenster in die Wohnung des darüberwohnenden Nachbarn zieht. Gerade in Wohnblocks, in denen Menschen unterschiedlichster ethnischer Herkunft leben, ist auch die Toleranzgrenze unterschiedlich. Was den einen bereits stört, ist für den anderen noch normal.

Beschwerden vermeiden

Was kann man tun, damit es erst gar nicht zu Beschwerden kommt? Ein einfaches Hilfsmittel ist die Montage eines Dunstabzugs. Damit kann der unangenehme Küchengeruch rasch beseitigt werden. Rechtlich gesehen sind Küchengerüche Immissionen gemäß § 364 Abs 2 ABGB. Diese kann der/die Nachbar/in untersagen, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Mietgegenstandes wesentlich beeinträchtigen.

Inwieweit ein Gericht Küchengerüche unterbinden würde, bleibt abzuwarten und ist sicher immer im konkreten Einzelfall zu betrachten. Jeder, der seine Nachbarn mit Gerüchen belästigt, muss aber mit einer Unterlassungsklage rechnen, zumal erst heuer in Bezug auf das Rauchen am Balkon eine entsprechende erstinstanzliche Entscheidung ergangen ist.

Was auch immer wieder unterschätzt wird, ist die Dunstentwicklung beim Kochen. Wird der Dunst nicht nach außen abgeleitet, kann durch die erhöhte Luftfeuchtigkeit im Raum Schimmel entstehen.

Wer diese Punkte beim Kochen beherzigt, kann getrost den Kochlöffel schwingen und die ganze Familie mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Und vielleicht sogar einmal die Nachbarn einladen!

Mein Lieblingsrezept für die kalte Jahreszeit: **Italienischer Eintopf**

25 dag Rindfleisch
1 Zwiebel, Petersilie
5 dag Fett
Salz, Pfeffer, Majoran, Essig
1/8 Liter Weißwein
Wasser
30 dag Karotten
1 Sellerieknolle
3 Esslöffel Tomatenmark
25 dag Makkaroni

Das blättrig geschnittene Fleisch wird mit der Zwiebel und der Petersilie in Fett angeröstet, mit Salz, Pfeffer und Majoran gewürzt, mit einem Spritzer Essig, mit Weißwein und Wasser oder Suppe aufgegossen. Dann kommen das würfelig geschnittene Wurzelwerk, das Tomatenmark und die in Stücke gebrochenen Makkaroni dazu. Man lässt alles zusammen weich dünsten und würzt etwas nach.
Mahlzeit!

Aus: Kochbuch für jeden Haushalt, Rosa Karlinger, Rudolf Trauner Verlag

Herbst auf dem Balkon

Von Jasmin Klösch-Bergthaler (Mieterschutzverband Kärnten)

Die letzten Sommerblumen sind endgültig verblüht, vorbei sind die warmen Tage, an denen man lange auf dem Balkon sitzen konnte. Es ist höchste Zeit, den Balkon herbst- bzw. winterfit zu machen. Tipps für Ihre Pflanzen und Möbel.

Der Wintermantel hängt schon in der Garderobe, die Stiefel stehen bereit. Wenn die Temperaturen für längere Zeit unter zehn Grad sinken, müssen tropische Pflanzen wie Zitronenbäume oder Roseneibisch ins Winterquartier gestellt werden. Der ideale Platz sollte hell und kühl sein. Dabei ist es ratsam, die Pflanzen vor der Einwinterung auf Ungeziefer zu untersuchen und gegebenenfalls zu behandeln.

Mediterrane Pflanzen wie Oleander können hingegen noch länger draußen bleiben, denn sie vertragen sogar leichte Fröste. Wassergefüllte Töpfe und Schalen, die über den Sommer als Miniteiche gedient haben, sollte man unbedingt ausleeren. Gefrierendes Wasser dehnt sich aus und könnte unter Umständen einen größeren Schaden anrichten. Davon betroffen könnte nicht nur Ihr Balkon sein, sondern auch der der darunterliegenden Nachbarwohnung.

Sobald die Balkonmöbel nicht mehr benutzt werden, sollten Sie sie entweder wegräumen oder so stellen, dass sie nicht längere Zeit Regen oder Schnee ausgesetzt sind.

Foto: blumenoase

Fantasievoll und farbenfroh

Behandeln Sie Ihren Balkon während der kalten und nassen Jahreszeit nicht stiefmütterlich. Der Ausblick vom Wohnzimmer auf den Balkon sollte auch im Herbst Ihr Herz erfreuen. Gegen trübe Stimmung an Regen- und Nebeltagen hilft ein farbenfrohes Arrangement von Stauden, Herbstblühern und Gräsern.

Fachmärkte bieten eine Vielzahl an Pflanzen an. Überlegen Sie sich, ob die Bepflanzung nicht auch über die Winterzeit hinaus schön zur Geltung kommen soll.
Einen hübschen Anblick bieten Chrysanthemen, die in vielen Farben angeboten werden. Stiefmütterchen sind die Klassiker und in zahlreichen Variationen im Handel erhältlich. Sie sind kostengünstig und überdies auch pflegeleicht.

Auch Gräser sind anspruchslose Pflanzen und ein toller Hingucker. Man kann sie einzeln in Töpfe pflanzen oder gemeinsam mit anderen Herbstblühern einsetzen. Verwenden Sie frostfreie Terrakotta-Töpfe und füllen Sie diese mit einer guten Pflanzenerde.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und bepflanzen Sie den Topf oder die Schale mit Gräsern im Hintergrund, Chrysanthemen, Fetthenne, Astern, Erika oder Stiefmütterchen.

Wer es nicht so bunt mag, kann den Topf auch mit immergrünen Minigehölzen bepflanzen und ihn mit Materialien aus der Natur dekorieren. Natürliche Materialien sind besonders schön mit immergrünen Pflanzen kombinierbar. Kränze aus Hagebutten oder Zweige der Vogelbeere bilden mit einem immergrünen Minigehölz ein wunderbares Ensemble. Die Natur bietet auch noch Ranken, Beeren, Blätter, Rinden und Zweige, die Sie zu einem tollen Gesteck verarbeiten können.

Noch ein Tipp: Geben Sie immergrünen Pflanzen wie Buchs oder Eibe einen Winterschutz. Winterschutzmaterialien sollten immer luftdurchlässig sein. Niemals Plastikfolien verwenden. An frostfreien Tagen nicht das Gießen vergessen!

Im Kerzenschein

Die kürzer werdenden Tage und merklich längeren Nächte können Sie durch Kerzenlicht erhellen. Aber Vorsicht, sollten Sie echte Kerzen verwenden, behalten Sie das Kerzenlicht in Ihrem Blickfeld! Stellen Sie Laternen oder Gläser nicht auf einen Holzboden oder Holztisch. Achten Sie darauf, dass sich in der Nähe kein brennbares Material befindet.

Verwenden Sie lieber sogenannte LED-Kerzen, die ebenfalls eine schöne Atmosphäre schaffen. Sie sind zwar nicht günstig in der Anschaffung, aber Sie brauchen sich keine Gedanken über eventuelle Gefahrenquellen machen.

Ein neuer Mietvertrag?

Sie mieten ein neues Objekt? Bevor Sie unterschreiben, prüfen Sie den neuen

Foto: Immowelt - AXA

Am Beginn des Mietvertrages steht üblicherweise, was gemietet wird. Hier sollte genau kontrolliert werden, ob auch alles angeführt ist, was gemietet bzw. mitbenützt werden soll. Gerade hier kommt es in Folge oft zu Schwierigkeiten, wenn sich herausstellt, dass manche Benützungsrechte nicht im Mietvertrag vertraglich abgesichert wurden. Alle neben der Wohnung/dem Geschäftslokal mitgemieteten Räumlichkeiten und Benützungsrechte (z. B. Kellerabteil, Schuppen, Garten, Abstellplatz) sollten unbedingt aufscheinen. Es ist daher auch wichtig, sich zu überlegen, wo man sein Heizungsmaterial lagern bzw. sein Fahrrad und seinen Kinderwagen abstellen kann.

Wenn Möbel mitgemietet werden, sollte genau überprüft werden, was im Mietvertrag steht und ob die Aufzählung und Angabe des Zustands auch dem tatsächlichen Zustand entspricht. Hier kann bei mehreren Möbeln auch ein Inventarverzeichnis mit Fotos sinnvoll sein. Generell sollte man Fotos sowohl bei der Anmietung als auch vor Rückgabe der Wohnung anfertigen und vorhandene Schäden, die vom vereinbarten Zustand abweichen, entweder im Übergabeprotokoll oder – falls kein solches errichtet wurde – in einem Schreiben an die Vermieterseite festhalten.

Ein wichtiger Punkt ist auch die Dauer des Mietvertrages. Meistens werden heute befristete Mietverträge abgeschlossen. Unterliegt der Wohnungsmietvertrag zumindest teilweise dem MRG, ist eine Mindestdauer von drei Jahren vorgeschrieben. Zu beachten ist dabei, dass es gemäß § 29 Abs. 2 MRG nur bei Wohnungsmietverträgen in der Voll- und Teilanwendung des MRG ein gesetzliches Kündigungsrecht des Mieters nach einem Jahr mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten gibt, was samt Übermittlung der schriftlichen Kündigung auf 16 Monate Mindestdauer hinausläuft.

Kündigungsrecht

Bei einer Nichtanwendung des MRG (also z. B. bei einem Zweiobjekthaus, das nach dem 31.12.2001 angemietet wurde, wozu eben auch ein zur Gänze vermietetes Einfamilienhaus gehört) gibt es dieses gesetzliche Kündigungsrecht nicht. Hier ist es daher wichtig, sich auch während der Befristung ein Kündigungsrecht zusichern zu lassen. Bei nicht dem MRG unterliegenden Mietverträgen ist besondere Vorsicht geboten, da hier auch kein gesetzlicher

Lesen Sie ihn genau!

Vertrag Zeile für Zeile – sicher ist sicher.

Von Wolfgang Czuba (Mieterschutzverband Niederösterreich)

Kündigungsschutz besteht und es bei einem Eigentümerwechsel, wie z. B. einem Verkauf, ohne entsprechende Vorkehrungen zu einer Kündigung kommen kann. Bei diesen Verträgen ist daher eine Beratung über den Mietvertrag besonders wichtig.

Generell ist es sinnvoll, sich neue Verträge vor der Unterschrift gründlich anschauen zu lassen. Besonders ist zu beachten, dass – gänzlich anders als bei kündigungsgeschützten Mietverträgen – ein unbefristeter Mietvertrag bei der Nichtanwendung des MRG ohne zusätzliche Beschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters wertlos ist, weil der Vermieter den Vertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist (wenn keine vereinbart wurde, binnen eines Monats zum Monatsletzen) ohne Angaben von Gründen aufkündigen kann. Zu beachten ist auch, dass ein Kündigungsverzicht bei einem unbefristeten Mietvertrag etwas anders ist als eine Befristung. Wenn man einen unbefristeten Mietvertrag mit einem Kündigungsverzicht auf drei Jahre abschließt, ist dieser eben nicht mithilfe des § 29 Abs. 2 MRG während dieser Zeit aufkündbar, sondern ist der/die Mieter/in auf diese Dauer gebunden. Das gesetzliche Kündigungsrecht gilt nur für befristete Wohnungsmietverträge in der Teil- und Vollanwendung.

Klare Formulierung

Wichtig ist ebenso, dass die Mietzinsbestimmungen deutlich formuliert werden. Immer wieder kommt es vor, dass bei privaten Vermietern ohne Hausverwaltung die Begriffe Hauptmietzins und Mietzins falsch verwendet werden und dann nicht deutlich hervorgeht, ob nun ein Hauptmietzins mit Betriebskosten und jährlicher Abrechnung oder ein Pauschalmietzins vereinbart wurde.

Es gibt auch häufig verwendete Mietvertragsformulare, wo in der Klammer immer das Gegenteil steht und daher eines von beiden Wörtern gestrichen werden sollte. Dieser Hinweis des Formularverfassers wird dann aber oft überlesen und es bleiben dann beide Wörter stehen, also z. B. „Hauptmietzins (Mietzins)“, was zu Unklarheiten und nachträglichen Streitigkeiten führen kann.

Man sollte sich auch genau die Höhe der Betriebs- und Heizkostenakontozahlungen anschauen. Es kommt immer wieder vor, dass diese sehr niedrig angesetzt werden, um so den Eindruck eines günstigen Gesamtmietzinses zu erreichen. Spätestens bei der ersten Jahresabrechnung und der dann darauf folgenden Akontoanpassung wird aber deutlich, dass die Wohnung doch nicht so günstig ist wie geglaubt.

In der Teil- und Nichtanwendung des MRG ist es mangels diesbezüglich zwingender Bestimmungen auch sinnvoll zu vereinbaren, was als Betriebskosten bezahlt werden soll, wobei man durchaus auch die Bestimmungen des MRG vertraglich übernehmen kann.

Ein wichtiger Punkt des Mietvertrages sind auch die Regeln über die Instandhaltung, besonders dort, wo es diesbezüglich keine Korrekturen des Vertrages durch das MRG, WGG oder das KSchG gibt. Auf Details kann wegen der Komplexität dieses Bereiches hier nicht eingegangen werden. Hier gab es wenigstens bei Wohnungen in der Voll- und Teilanwendung und bei Geschäftslokalen in der Vollanwendung seit Jahresbeginn eine zusätzliche Verbesserung bezüglich mitvermieteter Thermen, Warmwasserboiler und Wärmebereitungsgeräte.

Wichtig ist auch, alle mündlichen Zusagen schriftlich im Mietvertrag festzuhalten, z. B. auch eine bereits vorab gegebene Zustimmung zur Veränderung des Mietgegenstandes. Die Kaution sollte im Mietvertrag angegeben werden.

Besserung für Tierfreunde

Man sollte sich auch vorab überlegen, welche Haustiere man halten will, wobei die Rechtsprechung hier eine Verbesserung gebracht hat. Die generelle Bindung jeglicher Tierhaltung an die Zustimmung des Vermieters kann in Mietverträgen nicht mehr vereinbart werden, da dies eine gröbliche Benachteilung darstellt.

Liebes Mitglied!

Sind Sie kürzlich umgezogen? Vergessen Sie bitte nicht, dem Mieterschutzverband in Ihrem Bundesland Ihre neue Adresse mitzuteilen!

Gutes Einleben!

Foto: Diary Connect

Obacht bei gemeinsamen Beschlüssen

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

Worauf Sie bei Entscheidungen in der Eigentümergemeinschaft achten sollten.

Die Willensbildung in einer Eigentümergemeinschaft erfolgt in Form eines Beschlusses. Dieser kann bei einer Eigentümerversammlung oder auf schriftlichem Wege erfolgen. Bei der Beschlussfassung ist zu beachten, dass allen Wohnungseigentümern/innen die Gelegenheit gegeben werden muss sich zu äußern, damit der Beschluss wirksam ist.

Die Wohnungseigentümer/innen können ihr Äußerungs- und Stimmrecht persönlich oder durch eine/n Vertreter/in ausüben, der/die eine Vollmacht haben muss. Bei gemeinsamem Wohnungseigentum müssen beide an der Beschlussfassung teilnehmen.

Bei Beschlussfassungen, die die Mehrheit verlangen, wird diese nicht nach den Personen gerechnet, die von ihrem Stimmrecht Gebrauch gemacht haben, sondern sie richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Kommt es zu einer Stimmengleichheit, kann jede/r Wohnungseigentümer/in die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen.

Kenntnis der Beschlüsse

Wichtig ist, dass Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft jedem Wohnungseigentümer/jeder Wohnungseigentümerin sowohl durch Anschlag an einer für alle deutlich sichtbaren Stelle des Hauses als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen sind. Mit der Zustellung des Beschlusses muss auch jedem Wohnungseigentümer/jeder Wohnungseigentümerin eine Rechtsmittelbelehrung mitgeschickt und bekanntgegeben werden, wann die Frist zur Anfechtung beginnt und endet. Für den Fristenlauf zur Anfechtung der Beschlüsse ist der Tag des Anschlages im Haus maßgeblich.

Jede/r Wohnungseigentümer/in kann innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer/innen zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird.

Bei Beschlüssen in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können Beschlüsse darüber hinaus innerhalb von drei Monaten angefochten werden. Diese Möglichkeit besteht dann, wenn mit dem Beschluss Veränderungen vorgenommen werden sollen, die den/die Antragsteller/in übermäßig beeinträchtigen würden, oder die Kosten der Veränderung auch unter Berücksichtigung in absehbarer Zeit anfallende Erhaltungsarbeiten, nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten. Zu keiner Aufhebung kommt es, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der

beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn diese Veränderung/Verbesserung allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.

Einstimmigkeit erforderlich

Von diesen Willensbildungsmöglichkeiten der Eigentümergemeinschaft sind jedoch z. B. Änderungen der baulichen Gegebenheiten oder abweichende Verteilungsschlüssel oder abweichende Verrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten zu unterscheiden. Bei diesen Angelegenheiten reicht ein Mehrheitsbeschluss nicht aus, sondern bedarf es hiefür immer der Einstimmigkeit.

Sollte es jedoch zu keiner Einstimmigkeit kommen, kann man ebenfalls wieder über das Gericht die fehlenden Zustimmungen ersetzen lassen. In diesem Verfahren muss das Gericht prüfen, ob durch diese Änderungen die schutzwürdigen Interessen der anderen berührt werden, keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses erfolgten noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen entsteht.

Sie fragen, wir antworten:

Kann man einen befristeten Mietvertrag vor Ablauf der Befristung kündigen?

Bei Mietverhältnissen in Mehrparteienhäusern haben Sie laut MRG das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten aufzukündigen. Eine Kündigung innerhalb des ersten Jahres ist nur möglich, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Aber Achtung: Wenn Sie Mieter/in eines Einfamilienhauses sind, gilt diese gesetzliche Kündigungsmöglichkeit nicht. In diesem Fall muss im Mietvertrag ausdrücklich eine Kündigungsmöglichkeit innerhalb der Befristung vereinbart worden sein. Falls dies nicht der Fall ist, müssen Sie die gesamte Mietdauer im Haus bleiben.

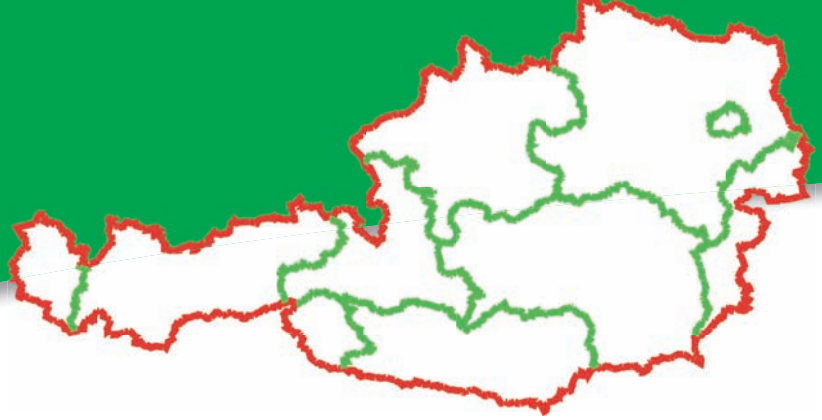
Wer kann nach dem Tod des Hauptmieters/der Hauptmieterin in ein Mietverhältnis eintreten und was muss man dabei beachten?

Laut Mietrechtsgesetz können eintrittsberechtigte Personen in das Hauptmietverhältnis eintreten, wenn diese mit dem bisherigen Hauptmieter/der bisherigen Hauptmieterin im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gelebt haben und ein dringendes Wohnbedürfnis besteht. Eintrittsberechtigt sind neben dem Ehegatten/der Ehegattin der/die Lebensgefährte/in, Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder, auch Geschwister. Lebensgefährte im Sinne der gesetzlichen Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter/der bisherigen Mieterin bis zu dessen/deren Tod mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat. Diese Frist entfällt, wenn die Wohnung gemeinsam bezogen wurde.

Was versteht man im Wohnungseigentumsgesetz unter ordentlicher Verwaltung?

Darunter versteht man alle Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und zur Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt notwendig sind. Weiters fallen darunter auch

- die Bildung einer angemessenen Rücklage,
- die Aufnahme eines Darlehens, wenn dies für die Sanierung des Hauses notwendig wird,
- der Abschluss einer angemessenen Versicherung für die Liegenschaft,
- die Bestellung eines Verwalters und die Auflösung des Verwaltervertrages,
- die Bestellung und Abberufung eines Eigentümervertreters,
- die Erlassung und Änderung einer Hausordnung,
- die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer abgesonderten Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer/in ist, die Kündigung dieser Verträge und
- die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises.



Erfolgsnotizen

In den vergangenen Monaten konnten wir 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, schlussendlich doch durchgeführt wurden.

Vor unserem Einschreiten wurden die Mieter und Mieterinnen oft monatelang vertröstet. In manchen Fällen mussten wir sogar einen Zwangsverwalter beantragen, bevor 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:

2.	Castellezgasse	6.992,15
2.	Glockengasse	6.600,-
2.	Rembrandtstraße	2.550,-
2.	Vorgartenstraße	5.000,-
2.	Wolfgang Schmälzl Gasse	652,68
3.	Jauresgasse	10.500,-
3.	Paulusplatz	4.000,-
3.	Rennweg	4.000,-
3.	Schnirchgasse	12.420,90
4.	Schikanedergasse	2.546,-
5.	Anzengrubergasse	5.940,-
5.	Reinprechtsdorferstr.	2.613,40
6.	Hofmühlgasse	6.500,-
6.	Magdalenenstraße	317,40
7.	Neubaugürtel	7.150,-
7.	Seidengasse	8.800,-
7.	Siebensterngasse	1.339,15
9.	Harmoniegasse	1.800,-
9.	Löblichgasse	3.520,-
10.	Bürgergasse	5.000,-
10.	Davidgasse	7.200,-
11.	Lorystraße	4.900,-
12.	Aichholzgasse	2.500,-
12.	Fockygasse	1.703,62
12.	Meidlinger Hstr.	2.978,45
12.	Pachmüllergasse	4.000,-
12.	Rückergasse	1.444,00
14.	Märzstraße	11.900,-
14.	Poschgasse	10.000,-
15.	Dingelstedtgasse	10.324,75
15.	Flachgasse	1.800,-
15.	Fünfhausgasse	2.000,-
15.	Hauslabgasse	3.700,-
15.	Johnstraße	4.000,-
15.	Märzstraße	2.000,-
15.	Wurmsergasse	3.045,05
16.	Enenkelstraße	7.700,-
16.	Thaliastraße	1.688,77
17.	Geblergasse	5.609,85
17.	Hernalser Gürtel	4.000,-
20.	Denisgasse	5.000,-

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.	Böcklinstraße	52,17
2.	Feuerbachgasse	179,22
3.	Steingasse	267,14
7.	Apollogasse	294,80
10.	Buchengasse	99,19
10.	Bürgergasse	188,93
15.	Costagasse	95,74
16.	Hasnerstr. - BK 2011	500,-
16.	Maroltingergasse - BK 2013	181,16
16.	Römergasse - BK 2013	59,72
16.	Seitenberggasse	263,30

Kautionen: Seit 1.4.2009 können Kautionen im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden, wenn der/die Vermieter/in die Kaution ungerechtfertigt zurückbehält. Wir haben seither zahlreiche Kautionsrückzahlungen erwirken können, teils schon außerbehördlich, teilweise in den nunmehr möglichen Schlichtungsstellenverfahren. Im letzten Jahr erhielten unsere Mitglieder folgende Rückzahlungen:

3.	Landstraßer Gürtel	1.350,00
5.	Schönbrunnerstraße	175,00
10.	Laxenburger Straße	825,-
10.	Muhrengasse	2.000,-
12.	Schönbrunner Straße	700,-
15.	Wurmsergasse	675,42
16.	Enenkelstraße	2.500,-
16.	Redtenbachergasse	1.050,-
16.	Thaliastraße	1.688,67

Sonstiges: Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, die Rückzahlung überhöhter Provisionen oder unzulässiger Ablösen können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Wenn das Mietverhältnis schon beendet ist, werden oft sämtliche offenen Ansprüche gemeinsam erledigt. Letztes Jahren waren das folgende Zahlungen:

3.	Kuhngasse (falsche Indexierung)	82,08
8.	Josefstädterstraße (Generalbereinigung - Mietzins und Kaution)	4.500,-
15.	Jheringgasse (Hauptmietzins und Möbelmiete)	3.398,-
16.	Schuhmeierplatz (Mietzins und Kaution)	3.600,-
17.	Geblergasse (überhöhte Provision)	185,46
20.	Wallensteinstraße (falsche Indexierung)	322,48
20.	Treustraße (Mietzins und Kaution)	7.500,-

STEIERMARK

Durch unsere Unterstützungen haben unsere Mitglieder Investitionsablösen und zu Unrecht eingehobenen Provisionen zurückerhalten.

Folgende Investitionsablösen und Entschädigungszahlungen konnten wir für unsere Mitglieder erreichen

Leonhardstraße	740,80
Radetzkystraße	2.066,-
Schwarzenbachweg	20.972,71
Sporgasse	1.000,-

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

Petrifelderstraße	440,-
Kaiser-Josef-Platz	1.626,76
Villefortgasse	949,40
Griesplatz	1.200,-
Lendplatz	800,-
Griesgasse	140,09
Petersgasse	200,-
Alte Poststraße	200,-
Waltendorfer Hauptstraße	1.220,70
Sparbersbachgasse	957,42

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:

Hammer-Purgstall-Gasse	581,22
Grabenstraße	397,19
Jakominiстraße	116,13
Burgring	203,67

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

Hugo-Wolf-Gasse	690,06
Blümelstraße	305,-
Schanzelgasse	250,-

OBERÖSTERREICH

Kaution:

Herr P. aus Linz	2.000,-
Herr K. aus Kurzschwarza	1.350,-
Frau H. aus Windhaag	900,-
Frau K. aus Steyr	1.500,-
Herr M. aus Linz	340,-
Frau L. aus Linz	1.200,-
Herr M. aus Linz	650,-

Frau K. aus Saxen	1.030,-
Herrn D. aus Puchenau	1.300,-
Frau L. aus Linz	1.621,-
Herr G . aus Traberg	2.050,-
Frau N.-G. aus Würmla	1.137,93
Frau W. aus Linz	2.000,-

Unrechtmäßig verrechnete BK:

Frau W. aus Steyr	450,25
Herr C. aus Hörsching	306,42
Frau H. aus Steyr	367,65
Frau T. aus Linz	315,81
Frau W. aus Linz	66,36
Frau T. aus Linz	359,18
Frau M. aus Enns	20,89
Frau Sch. aus Höhnhart	456,88
Frau H. aus Linz	801,70
Herr T. aus Linz	82,48
Herr H. aus Traunkirchen	100,-
Frau N.-G. aus Würmla	162,07
Herr R. aus Linz	206,54
Firma Sch. aus Wels	541,68

Unrechtmäßig verrechnete HK:

Herr K. aus Wels	223,55

Unrechtmäßig vorgeschriebenes BK-Akonto:

Frau Y. aus Ansfelden	165,-
Herr W. aus Linz	27,85

Rückzahlung von zu hohen Mieten:

Herr Mag. Sch. aus Linz	12.250,-
Frau G. aus Linz	2.500,-

Unberechtigte Mietzinsforderungen:

Frau I. aus Wilhering	294,-

Aufwandersatz gemäß § 10 MRG:

Frau Mag. T. aus Linz	1.786,32

Unrechtmäßige Indexverrechnung:

Frau S. aus Linz	(monatlich) 25,50
Herr B. aus Traun	(monatlich) 23,84

Mietminderung:

Familie K. aus Linz	400,-
Frau P. aus Linz	1.051,67
Frau W. aus Linz	397,95

Schimmelbeseitigung:

Frau A. aus Linz
Schimmel wurde von Genossenschaft beseitigt.

Firma V. aus Vöcklabruck
Schimmel u. Feuchtigkeitsschaden wurden von Vermieter beseitigt.

Frau Sch. aus Aspach
Schimmel wurde von Vermieterin saniert.

Herr K. aus Schardenberg
Schimmel wurde von der Vermieterin beseitigt

Sonstige Erfolge:

Frau Dr. H. aus Linz 10.000,-
für die Aufgabe der Mietrechte

Herr M. aus Ried 15.000,-
für die Aufgabe der Mietrechte

Frau St. aus Linz
Kostenrückerstattung f. neue
Therme iHv 5.500,-
zuzügl. Gutschrift (f. Wartung) v. 300,-

Herr E. aus Hörsching
Abwendung einer Delogierung

Frau R. aus Roßleithen
Räumungsvergleich, Verzicht auf
Klagsforderung von 886,20
und der laufenden Mieten bis zur Räumung

Herr G. aus Linz
Eintrittsrecht bei Genossenschaft durchgesetzt

Herr H. aus Alkoven
nach mehrmaliger Verschiebung des
Bezugstermins Endtermin durchgesetzt

Herr H. aus Leonding
Genossenschaft verzichtete auf die Beseitigung
der zuvor beanstandeten Abnutzungen
durch Sonneneinstrahlung am Parkett

Herr B. aus Linz
Ruhen in gerichtlichem
Kündigungsverfahren vereinbart

SALZBURG

Für unser Mitglied, Frau Maria O. aus der Mühlbachgasse in 5020 Salzburg, hatten wir im Juni 2014 einen Antrag bei der Schlichtungsstelle des Magistrats gestellt, diese solle die Höhe der zurückzuzahlenden Kaution feststellen. Die ehemalige Vermieterin beteiligte sich am Verfahren nicht, die Schlichtungsstelle stellte die Kaution mit € 1.000.- fest. Daraufhin zog die ehemalige Vermieterin das Verfahren zum Bezirksgericht Salzburg ab. Das BG Salzburg hat nun die Vermieterin zur Rückzahlung der gesamten Kaution plus Zinsen plus Kosten für schuldig erkannt.

Unser Mitglied, Herr Mehmet Ali A. aus Hallein, war mit einer gerichtlichen Aufkündigung und einem Antrag auf Aufspaltung des Hauptmietzinses konfrontiert worden. Mit unserer Hilfe konnte er erreichen, dass die Aufkündigung zurückgezogen und eine für ihn durchaus akzeptable Aufspaltung des Hauptmietzinses erreicht wurde.

Das angemietete Haus von Familie A. aus Hallein wurde verkauft. Der neue Eigentümer wollte das unbefristete Mietverhältnis mit unseren Mitgliedern gerne beenden. Wir konnten beratend eingreifen und einen Umsiedlungsbeitrag von € 40.000,- erwirken.

Die Vermieterin von Frau H. aus Kuchl wollte das unbefristete Mietverhältnis durch Kündigung beenden. Wir haben im gerichtlichen Kündigungsverfahren auf den Kündigungsschutz nach MRG hingewiesen. Im Vergleich wurde eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses bei gleichzeitiger Bezahlung einer Übersiedlungshilfe von € 38.000,- vereinbart.

Der Vermieter von Herrn C. in Salzburg forderte Betriebskostennachzahlungen für die letzten drei Jahre. Wir haben auf die Pauschalmietzinsvereinbarung hingewiesen und Forderungen von mehr als € 4.700,- erfolgreich abgewehrt.

Frau P. aus Salzburg hatte immer wieder unter starker Geruchsbelästigung durch überfüllte Mülltonnen am Vorplatz des Hauses zu leiden. Durch unsere Intervention akzeptierte schließlich die Vermieterin eine angemessene Mietminderung für die Zeit der restlichen Mietdauer.

Herr Z. aus St. Gilgen wandte sich an unseren Verband, da er nach Auszug aus der Wohnung vom Vermieter nur einen Teil der Kaution zurückerhalten hatte, der Vermieter begründete dies mit Schimmelbefall, den angeblich der Mieter zu verantworten hatte. Nach unserem Einschreiten erhielt der Mieter unbürokratisch einen großen Teil der Restkaution zurück.

Unserem Mitglied Herrn G. wurde im Rahmen der Miete weiterhin die Umsatzsteuer vorgeschrieben, obwohl der Vermieter umsatzsteuerbefreit war und keine USt. mehr an das Finanzamt abführte. Wir konnten erreichen, dass die Mietvorschreibung um die Umsatzsteuer reduziert wurde.

TIROL

Mietzins	5.600,-
Betriebs- und Heizkosten	2.812,-
Kaution	20.224,-
Schadenersatz	4.500,-
Wohnrechtliches Außerstreitverfahren	4.000,-
Gesamt	37.136,-

NIEDERÖSTERREICH

Baden:
BK-Nachzahlung stellte sich als unrichtig heraus – anstatt einer Nachzahlung von € 1.115,- ergab sich für unser Mitglied ein Guthaben in Höhe von € 491,-.

Bad Vöslau:
Unser Mitglied erhielt von der Hausverwaltung an Kostenersatz betreffend Elektrikerrechnung und BK-Korrektur € 639,- zurück.

Bezirk Mödling:

Kautionsrückzahlung	1.800,-
Kautionsrückzahlung	620,-

Neunkirchen:
Dem Mieter mussten € 1.100,- an zu viel bezahltem Mietzins refundiert werden.

St. Pölten und Umgebung:
Nach Wasserschaden wurden gesamt € 1.246,- Mitzinsminderung und Stromrechnung für die Trockengeräte an den Mieter bezahlt.

Erhöhter Verbrauch wegen Umbau des Hauses lief direkt über Zähler des Mieters. Die Stromrechnung (€ 1.200,-) musste ihm rückvergütet werden.

Kautionsrefundierung	3.744,-
Kautionsrefundierung	3.000,-

Bei einer Wohnhausanlage in Viehofen gab es eine Refundierung in Höhe von € 1.072,- und die Ausgaben der BK-Abrechnung 2014 konnten im Vergleich zum Vorjahr um € 4.707,- gesenkt werden.

Hainburg:
Die BK-Abrechnung für unser Mitglied wurde durch unsere Intervention um € 623,- korrigiert und die mtl. Vorschreibung reduzierte sich um € 100,-.

KÄRNTEN

Kautionsrückerstattungen:

Klagenfurt:	2.161,-
Griffen:	1.500,-
St. Veit:	800,-

Betriebs- und Heizkostenrückerstattungen:

Klagenfurt:	387,-
Villach:	755,-
Spittal:	2.100,-
Feldkirchen:	155,-

Mietzinsrückerstattung:

Villach:	1.950,-

Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zum Thema Wohnrechtsreform

Von Wolfgang Czuba
(Mieterschutzverband Niederösterreich)

Eigentlich war geplant, dass es in dieser Regierungsperiode als Beitrag zum „leistbaren Wohnen" zu einer gerechten, transparenten, verständlichen und leistbaren Wohnrechtsreform kommen soll. Bisher ist in dieser Regierungsperiode aber nicht mehr herausgekommen als eine Mininovelle, die zudem auch noch einige Fragen offengelassen hat.

Weiterhin steigen die Mieten und fehlen leistbare Wohnungen. Es müsste vermieden werden, dass ein immer höherer Anteil des Einkommens für Mietzinszahlungen aufgewendet wird und dadurch auch immer größere Probleme entstehen, wenn Paare sich trennen und möglicherweise dann keiner sich die Wohnung alleine leisten kann.

Als Entlastung war z. B. vorgesehen, dass zumindest für unter 35-Jährige die Vergebührungskosten bei Erstanmietung wegfallen sollten. Sinnvoll wäre es hingegen, wenn der Gesetzgeber endlich vollständig auf diese Kosten, denen keine Gegenleistung des Staates gegenübersteht, verzichten würde. Gerade die gesetzliche Liberalisierung der Befristungsbestimmungen hat dazu geführt, dass nun weit mehr Mietverträge als früher vergebührt werden.

Weit entfernt ist man auch von einer Vereinheitlichung des Mietrechtes. Sogar im selben Haus können verschiedene Bestimmungen anwendbar sein. Für den Mietsuchenden ist daher oft nicht erkennbar, unter welchen gesetzlichen Bestimmungen die Wohnung angemietet wird.

Weit entfernt ist man auch von einer einfachen und transparenten Mietzinsbildung oder einer Überarbeitung des Betriebskostenkatalogs, der sinnvollerweise dann für alle gelten sollte.

Es bleibt also noch viel zu tun.

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 Terminvereinbarung (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 telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

8680 Mürzzuschlag
Café Mürz, 1. Stock, 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.I.
Rathaus, Wohnungsabteilung,
Eingang Roßmarkt,
Der Sprechtag findet jeden 2. Dienstag im Monat von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

4780 Schärding
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
Palffygasse 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wiener 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 Vereinbarung.

Kärnten

9020 Klagenfurt
Benediktinerplatz 5/1,
Tel.: (0463) 513092
Mo. bis Do. von 8 Uhr bis 12 Uhr und nach Vereinbarung

IMPRESSUM

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

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