



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Kündigung, Räumung, Delogierung

Wie agieren?

Checkliste

Mietzinsüberprüfung

Ist Ihre Miete überhöht?

Mietendeckel wie in Berlin – das wär doch was!



Die Novelle des Wohnungs- gemeinnützigkeitsgesetzes

Neue Bestimmungen für Genossenschaftswohnungen

Bildquelle: el xenaize/shutterstock

Bildquelle: pixobank/istphoto.com

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

In einigen Regionen in Österreich muss man fast sein halbes Einkommen für das Wohnen ausgeben. Nach einer Studie der Erste Bank halten 53 Prozent der Österreicher/innen das Wohnen für nicht mehr leistbar. Gar 85 Prozent sind der Meinung, dass die Ausgaben für das Wohnen in unserem Land zu hoch geworden seien. Wenn in dieser Situation der Mieterschutzverband für eine gesetzliche Mietpreisbremse unter Berücksichtigung des Berliner Modells eintritt (bitte beachten Sie unseren ausführlichen Artikel in diesem Heft), dann wird aber rasch Kritik laut.

Gesetzlich festgelegte Höchstmieten – auch in Österreich möglich!

Während sich Arbeiterkammer und Grüne für gesetzlich festgelegte Höchstmieten erwärmen können und sich Justizminister Clemens Jabloner für ein stärkeres staatliches Eingreifen in die Mietzinsbildung ausspricht, kommt ein klares „Njet“ etwa vom Bürgermeister der Stadt Salzburg (ÖVP) und auch von der ebenfalls in Salzburg zuständigen Wohnbaulandesrätin der NEOS. Während der Salzburger Bürgermeister damit argumentiert, die Zahl der angebotenen Wohnungen würde bei einer gesetzlichen Mietzinsbremse noch weiter sinken, so vermeint die Landesrätin der NEOS gar, dass eine Deckelung rechtlich nicht zulässig sei.

Warum sollte eine gesetzliche Obergrenze – wie im Altbau – im Neubau unmöglich sein? Längst hat der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass derartige gesetzliche Obergrenzen in begründeten Fällen und in differenzierter Art und Weise auch in Österreich zulässig sind.

Nur politisch müsste man sich halt trauen, meint

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Die **Novelle** des

Seit 1. August 2019 ist nun die neue WGG-Novelle in Kraft getreten (betrifft die sogenannten Genossenschaftswohnungen). In diesem Artikel wird nur auf einen Teil der neuen Bestimmungen eingegangen, insbesondere daher nicht auf Neuregelungen, die mit der Aufsicht des Revisionsverbandes und organisatorischen Bereichen zu tun haben.

Die wohl bekannteste Bestimmung dieser Novelle ist die Veränderung der Kaufmöglichkeiten einer Genossenschaftswohnung. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen wird es dadurch möglich, bereits ab Beginn des sechsten Jahres bis zum Ablauf des zehnten Jahres ein Kaufanbot für die Wohnung zu erhalten.

Voraussetzung ist aber immer, dass auch die sonstigen Bedingungen vorliegen, z. B. muss die Förderung sowohl bei Abschluss des Mietvertrages als auch zum Zeitpunkt des Anbots noch aufrecht sein, und auch die Höhe des Finanzierungsbeitrages spielt eine Rolle. Es gibt dann auch noch zwei weitere Kaufmöglichkeiten zwischen dem elften und dem 15. und dem 16. und 20. Jahr, sodass nun insgesamt drei Kaufmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Nach der 20-jährigen Dauer ist der gesetzliche Anspruch dann jedenfalls erloschen. Auch 30 Jahre nach dem Erstbezug des Gebäudes besteht nun keine durchsetzbare Möglichkeit mehr auf Übertragung.

Dies gilt aber nicht für Wohnungen mit weniger als 40 m². Anders als vor der Novelle gibt es bezüglich dieser Wohnungen nun keine Möglichkeit mehr, die Legung eines Kaufanbots durchzusetzen. Diese können daher nur noch gekauft werden, wenn die

Genossenschaft sie freiwillig zum Kauf anbietet.

Diese frühere Möglichkeit, die Wohnung kaufen zu können, gilt aber eben nur für Neumieter/innen. Die bisherigen Mieter/innen müssen weiterhin auf den Ablauf des zehnten Jahres seit Anmietung abwarten.

Dafür gibt es hier eben auch noch die Kaufmöglichkeit für Wohnungen bis 40 m².

Leider erschöpft sich die Novelle darin, häufiger und früher ein Kaufanbot zu erhalten. Sonstige Verbesserungen – auch in Hinblick

auf die Kaufpreisermittlung – gibt es nicht. Für die bisherigen Mieter/innen kommt gar nur die Kaufmöglichkeit zwischen dem 15. und dem 20. Jahr neu hinzu.

Neu ist auch, dass es nun bezüglich der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine sechsmonatige Präklusionsfrist bezüglich der Schlussabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung und der Zwischenabrechnung bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung gibt. Diese Frist ist daher zukünftig zu beachten, da es hier um den Anfangsstand der Rücklage der Eigentümergemeinschaft geht.

Leider erschöpft sich die Novelle darin, häufiger und früher ein Kaufanbot zu erhalten.



Wohnungs- gemeinnützigkeits- gesetzes



Mag. Wolfgang Czuba
Mieterschutzverband Niederösterreich

Von besonderer Bedeutung ist auch, dass durch diese Novelle ein Teil der Mietverhältnisse (temporär) voll dem Mietrechtsgesetz und einer Mietzinsobergrenze unterworfen wird, für die bisher keine Mietzinsobergrenze bestanden hat. Wird eine von dem/der ehemaligen Mieter/in so gekaufte Genossenschaftswohnung vermietet, gilt in den ersten 15 Jahren nach dem Kauf gemäß § 15h WGG eine Mietzinsobergrenze, bei der der Hauptmietzins dann nicht höher sein darf als der Richtwert des jeweiligen Bundeslandes (bei Befristungen mit Befristungsabschlag). In diesem Zusammenhang wurde auch die Spekulationsfrist auf 15 Jahre verlängert.

Das WGG sieht Bestimmungen vor, welcher Mietzins zu bezahlen ist, wenn alle Förderungen zurückbezahlt sind. In Zukunft treten diese Bestimmungen aber erst ein, wenn auch von der Genossenschaft getätigte Eigenmittel (also wenn die Genossenschaft z. B. bei einer Sanierung nicht Fremdmittel, sondern Eigenmittel eingesetzt hat) zurückbezahlt wurden, wodurch das Eintreten dieser Bestimmung (die sogenannte Auslaufannuität) hinausgezögert werden könnte. Auf diese Problematik wurde seinerzeit in den Stellungnahmen zum Entwurf auch von uns hingewiesen.

Weiters wurde die gewerbsmäßige touristische Kurzvermietung nun ausdrücklich verboten. Festgehalten wurde auch, dass die Wohnungen grundsätzlich unbefristet zu vermieten sind, außer Landesförderungsvorschriften würden etwas anderes vorsehen. Dies ist ein wichtiger Punkt, da nun wenigstens im WGG-Bereich ein klares Bekenntnis des Gesetzgebers zum grundsätzlich unbefristeten Vertrag besteht, ganz anders als im restlichen Mietrecht, bei dem der unbefristete Mietvertrag längst die Ausnahme ist.

Bei gerichtlichen Sanierungsverfahren besteht zukünftig nun auch die Möglichkeit

der Miteinbeziehung von Pauschalbeträgen für laufend wiederkehrende Erhaltungsarbeiten, also eine ähnliche Regelung, wie sie im Mietrechtsgesetz bezüglich dem § 18 MRG besteht.

Festgehalten wurde auch, dass die Wohnungen grundsätzlich unbefristet zu vermieten sind.

Bei unmittelbar bevorstehenden größeren Sanierungen wurde die Möglichkeit geschaffen, dass die Eintrittsbestimmungen und die Bestimmungen über die Mindestdauer der Befristung nicht gelten. In der ursprünglichen Fassung war dies ohne zeitliche Angabe angegeben. Auch aufgrund der diesbezüglichen Kritik in den Stellungnahmen (auch in unserer) wurde in der Endfassung nun festgelegt, dass dies Sanierungen betrifft, die innerhalb von 18 Monaten stattfinden.

Einige Gesetzesänderungen dienen auch dazu, klimarelevante Maßnahmen bei der zukünftigen Errichtung von Gebäuden (wie Photovoltaikanlagen oder Ladepunkte für Elektroautos) zu berücksichtigen.

Welche endgültigen Auswirkungen die neuen Bevorrangregelungen im § 8 WGG (zugunsten von Gewaltopfern und österreichischen Staatsbürger/innen bzw. den österreichischen Staatsbürger/innen gleichgestellten Personen) haben werden, wovon auch das Kaufrecht teilweise betroffen ist, wird man noch sehen.



einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs,
Landesverein Niederösterreich (ZVR 438149405)

Montag, 13. Jänner 2020, 12.00 Uhr

in unserem Büro in 2700 Wiener Neustadt, Eyerspergring 7

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschafts- und Tätigkeitsberichte
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Konstituierung des neuen Vorstandes
- Allfälliges

Für den Vorstand:

Mag. Wolfgang Czuba (Landesobmann)



Mietendeckel wie in Berlin – das wär doch was!

Seit dem heurigen Sommer ist der „Mietendeckel“ in Berlin in aller Munde: „Sollen Mieter in der deutschen Hauptstadt nur noch höchstens Euro 8,- pro m² bezahlen?“ Diese Frage beschäftigt Politik, Interessenvertretungen und Medien wie kaum eine andere.

Wie ist die Ausgangslage?

Laut dem Amt für Statistik in Berlin leben derzeit rund 3,6 Millionen Menschen in der deutschen Metropole. Für diese Menschen gibt es derzeit rund 1,5 Millionen Wohnungen, von denen mehr als 80 Prozent Mietwohnungen sind. Davon sind nur 105.000 Sozialwohnungen.

Viele Menschen in Berlin geben mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Das hängt damit zusammen, dass das Durchschnittseinkommen der Berliner/innen im deutschen Schnitt relativ gering ist: Es liegt pro Haushalt bei Euro 1.950,- netto. Weitaus die meisten Mietwohnungen in Berlin gehören größeren Immobilienkonzernen. Die kleineren Privatvermieter/innen mit einer oder wenigen Wohnungen machen nur etwa fünf Prozent des Wohnungsbestandes aus. 15 Prozent der Berliner/innen wohnen im selbst genutzten Wohnungseigentum.

Viele Menschen in Berlin geben mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus.

Nun hat im Juni 2019 der Berliner Senat (Berlin wird seit den jüngsten Wahlen von einer Koalition aus SPD, Grünen und der Partei „Die Linke“ regiert) sogenannte „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz“ beschlossen. Die Kernpunkte dieses Berliner Mietengesetzes bestehen zum einen darin, dass landesrechtliche Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen eingeführt werden sollen, dass die Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden dürfen und dass grobe Verstöße gegen die durch den Mietendeckel geregelten Obergrenzen mit empfindlichen Geldbußen (bis zu Euro 500.000,-) geahndet werden können.

Der Berliner Senat begründet diese Eckpunkte vor allem damit, dass die sogenannten Mietspiegelmieten in Berlin in den letzten fünf Jahren um 18,1 Prozent bzw. jährlich um durchschnittlich 3,3 Prozent gestiegen seien. Demgegenüber hätten sich die Haushalts-Nettoeinkommen nur um 1,6 Prozent jährlich erhöht.



Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

In den letzten Wochen und nach massiver Kritik von konservativen Parteien, Interessenvertretungen der Vermieter/innen und der großen Immobilienkonzerne ist das Projekt „Mietendeckel“ etwas ins Stocken geraten. Nach wie vor versichern die drei im Senat vertretenen Parteien, dass sie sich in der Pflicht sehen, für die vielen Mieter/innen eine rechtssichere und gute Lösung zu finden, und sie vom Beschluss des „Einfrierens“ der Mieten nicht abrücken wollen. Allerdings gibt es derzeit keine Einigung darüber, ob den Mieter/innen tatsächlich das Recht eingeräumt werden soll, zu hohe Mieten senken zu können. Die Grünen und „Die Linke“ halten nach

wie vor an dem Plan fest, dass der Mietzins abgesenkt werden kann, wenn die Mietobergrenze überschritten wird, wenn der betroffene Haushalt mehr als 30 Prozent seines Gesamteinkommens für die Miete aufbringen muss und wenn kein Härtefall für Vermieter/innen vorliegt. Die Absenkung soll jeweils beim Bezirksamt beantragt werden, und die Herabsetzung soll ab dem Zeitpunkt der Antragstellung gelten.

In einem sehr ausdifferenzierten Modell soll der Mietpreis pro m² bestimmte Obergrenzen nicht übersteigen dürfen. Bei einer vor 1918 errichteten Wohnung ohne zentrale Heizung und ohne Bad soll der Betrag von Euro 3,92 netto pro m² nicht überschritten werden können, mehr als Euro 8,- pro m² soll es für Wohnungen generell nicht geben dürfen.

Mittlerweile streiten Verfassungsexpert/innen und Gutachter/innen unter anderem darüber, ob eine landesgesetzliche Regelung überhaupt möglich ist, ob ein Eingriff in die Mietbildung durch Gesetz dem Grundrecht auf freie Verwertbarkeit des Eigentums entspricht, ob die Bezirksamter mit Verfahren über die Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses nicht überlastet werden und dergleichen mehr. Genau dieselben Fragen werden derzeit bekanntlich ja auch in Österreich diskutiert. Interessant ist, dass zahlreiche Gutachter/innen bezüglich des Berliner Modells zu dem Ergebnis kommen, dass ein z. B. auf fünf Jahre befristeter, in einem Landesgesetz verankerter Mietstopp durch das deutsche Grundgesetz gedeckt sei. So liest man in einem jüngst veröffentlichten Gutachten, dass das geplante Mietmoratorium zwar über die Mietpreisbremse des Bundes hinausginge, aber „als Teil eines wohnungspolitischen Konzepts zur Wiederherstellung eines ausgeglichene[n] Wohnungsmarkts“ von der Gesetzgebungskompetenz des Landes gedeckt sei. Auch wenn bislang noch kein Bundesland in Deutschland von seiner Gesetzgebungskompetenz für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht Gebrauch gemacht habe, sei ein unverzügliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt erforderlich, um absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingte soziale Verwerfungen zu schützen.

Verfassungsexpert/innen und Gutachter/innen streiten, ob eine landesgesetzliche Regelung überhaupt möglich ist.

Berliner Mietendeckel – auch in Österreich sinnvoll?

Auch in Österreich ist seit einem guten Jahrzehnt ein enormes Ansteigen der Wohnungsmietzinse zu beobachten. Diese Zunahmen liegen bekanntlich deutlich über jenen der Lebenshaltungskosten und der einschlägigen Indizes. Justizminister Clemens Jabloner führte kurz vor den Nationalratswahlen 2019 dazu aus, dass als Gründe dafür die seit der Finanzkrise zum Teil exorbitant gestiegenen Grundstückspreise, der hinter der Nachfrage zurückbleibende Neubau sowie der starke Zuzug, insbesondere in die Städte festzustellen seien.

Eine der Ursachen liege aber auch im österreichischen Mietrecht, das Mietzinsbeschränkungen nur für einen gewissen Teil des Wohnungsmarktes vorsieht, urteilte der Vizekanzler. Da diese Situation dazu führe, dass junge Menschen oft große Probleme haben, ein eigenständiges Leben aufzubauen, sei diese Frage von „einer äußerst wichtigen gesellschaftlichen Relevanz“.

Einer solchen Entwicklung könne die Politik nicht gleichgültig gegenüberstehen, unterstrich Jabloner. Seiner Überzeugung nach wäre es zu wenig, nur auf die Wirksamkeit von Marktmechanismen zu setzen.

Wohin eine prinzipiell unbeschränkte, allein den Marktkräften überlassene Mietzinsbildung in urbanen Ballungsräumen

führt, zeigt ein Blick ins Ausland. In den großen europäischen Metropolen könnten sich junge Menschen das Leben schlechthin oft nicht mehr leisten. Kritisch beurteilte er zudem den Umstand, dass immer mehr Mietverhältnisse bloß auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Man solle sich auch davor hüten, die derzeit bestehenden Eintrittsrechte zu beschränken oder zu erschweren. Es brauche jedenfalls ein Bündel an Maßnahmen, das – so Jabloner – neben zivilrechtlichen Mietzinsbegrenzungen vor allem ein einheitliches Mietrecht bringe. Auch wenn die Gestaltung des Mietrechts eine fundamental politische Frage darstelle, dürfen die essenziellen Bedürfnisse und berechtigten Anliegen von Wohnungssuchenden und Mieter/innen nicht aus dem Blick verloren werden, appelliert der Vizekanzler.

Vor diesem Hintergrund erscheint auch eine Debatte über einen Mietendeckel für Österreich als überfällig. Jahrzehntlang haben sich die politischen Parteien gescheut, aktiv in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Zahlreiche Ausnahmebestimmungen durchlöchern das Mietrechtsgesetz. In einigen Bundesländern, insbesondere im Westen des Bundesgebiets, ist zu konstatieren, dass die allein dem Markt überlassene Mietzinsbildung zu unerträglichen sozialen Belastungen, vor allem für junge Menschen führt. Daher spricht sich auch der Mieterschutzverband für einen Mietendeckel aus. Selbstverständlich sind wir bereit, an einer Konkretisierung und Differenzierung dieses Mietendeckels für die österreichischen Wohnverhältnisse mitzuwirken.

einladung

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

Dienstag, 2. Juni 2020, 10.00 Uhr

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

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



Kündigung, Räumung, Delogierung

Immer öfter erreichen uns Anfragen, wie man bei drohenden Räumungsklagen bzw. Zwangsräumungen agieren soll. Die gute Nachricht heißt: In Österreich kann ein gar nicht so kleiner Teil aller Zwangsräumungen vermieden werden. Doch ernst nehmen muss man die Angelegenheit schon! Deshalb im Folgenden ein kleiner Frage-Antwort-Katalog, welche Schritte in einem derartigen Fall unternommen werden können.

Ich habe ein gegen mich angestrengtes gerichtliches Kündigungsverfahren verloren und bin nun mit einem rechtskräftigen Urteil und einer folgenden Räumungsexekution konfrontiert. Kann ich die Delogierung noch irgendwie hinauszögern?

Gem. § 35 MRG (Mieterschutzgesetz) kann man eine Aufschiebung der Exekution wegen drohender Obdachlosigkeit beantragen. Zusätzliche Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Aufschiebung der betreibenden Partei, also dem/der Vermieter/in, nach Lage der Verhältnisse zugemutet werden kann. Beispielsweise ist bei einem erheblich nachteiligen Gebrauch oder bei einem Zinsrückstand eine Aufschiebung nicht zumutbar. Die bewilligte Verlängerung soll dem Gesetzestext entsprechend drei Monate nicht übersteigen. Darüber hinaus kommt ein weiterer Aufschub nur wegen besonders berücksichtigungswürdiger Umstände in Betracht. Eine solche weitere Aufschiebung ist höchstens zweimal und jeweils nicht länger als um drei Monate möglich.

Mein befristeter Mietvertrag ist abgelaufen, und meine Vermieterin hat mich auf Räumung geklagt. Ich habe aber noch keine neue Wohnung gefunden. Was kann ich tun, damit ich noch länger in der Wohnung bleiben kann?

In einem solchen Fall wäre allenfalls die Möglichkeit eines Vorgehens nach § 34 MRG denkbar, der allerdings in der Praxis recht wenig Anwendung findet. § 34 MRG ermöglicht es dem Gericht, bereits im Urteil eine längere als die gesetzliche Räumungsfrist festzusetzen, wenn der/die Mieter/in wichtige Gründe dafür geltend macht und dem/der Vermieter/in aus der Verzögerung der Räumung kein unverhältnismäßiger Nachteil erwächst.

Ist das Urteil einmal rechtskräftig, steht aber kein weiterer Räumungsaufschub gem. § 35 MRG zu. Nach dem Wortlaut des § 35 MRG ist zur Antragstellung nämlich nur berechtigt, wem rechtskräftig gekündigt worden ist. Dies bedeutet, dass nach Ablauf der Vertragsdauer eines zulässig befristeten Mietverhältnisses dem/der Mieter/in ge-

gen den erwirkten Räumungstitel kein Räumungsaufschub nach § 35 MRG zusteht.

Warum das Gesetz hierbei zu differenzieren scheint, ist nicht ganz klar. Zumal gerade in der Praxis auf Mieterseite fälschlicherweise oftmals davon ausgegangen wird, dass ein Mietvertrag verlängert werden muss, oder aber häufig einfach übersehen wird, dass das Ende des Mietverhältnisses bereits vereinbart ist. Somit trifft gerade die Nichtverlängerung in vielen Fällen unerwartet ein, und man steht unter dem Druck, möglichst rasch eine neue Wohnung zu finden. Warum daher kein Räumungsaufschub nach § 35 MRG erlangt werden können soll, muss hinterfragt werden.

Wie lange kann ich im besten Fall überhaupt die Räumung hinauszögern?

Selbst wenn sowohl eine Verlängerung der Räumungsfrist im Urteil selbst erfolgt (§ 34 MRG) als auch noch nach dem Urteil ein Aufschub gem. § 35 MRG möglich ist, beträgt die maximale Gesamtdauer der insgesamt bewilligten Aufschiebung ein Jahr.

Wie ist die Regelung, wenn ich von einem Verfahren gar nichts gewusst habe und plötzlich einen Delogierungstermin bekomme?

Von einem Räumungsaufschub nach den §§ 34 u. 35 MRG unberührt bleiben zudem noch die Möglichkeiten einer Aufschiebung der Exekution aufgrund der in § 42 EO (Exekutionsordnung) genannten Gründe. Besonders relevant ist hierbei die Möglichkeit eines Aufschubs, wenn gegen den zugrundeliegenden Exekutionstitel (Räumungsurteil) ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand erhoben wird oder wenn die Zustellung des Räumungsurteils mangelhaft war.

Es kommt schließlich nicht selten vor, dass der/die Mieter/in unverschuldet gar keine Kenntnis über das vorliegende Räumungsurteil hat und davon erst erfährt, wenn die Delogierung bevorsteht. Dies kann der Fall sein, wenn z. B. Probleme mit der Post vorliegen. In einem solchen Fall gilt es natürlich, rasch zu handeln, um noch allenfalls eine Einstellung bzw. eine Aufschiebung der Exekution erreichen zu können.

Sollte man als Mieter/in einmal mit einer Räumungsexekution konfrontiert sein, muss man also nicht zwingend sofort kapitulieren. Es gibt Fälle, bei denen die Exekution verhindert oder zumindest aufgeschoben werden kann.



Checkliste Mietzins- überprüfung



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark

Immer wieder stellen wir fest, dass Mieter/innen überrascht reagieren, wenn wir ihnen mitteilen, dass der vereinbarte Mietzins überhöht ist.

Da oft Fristen versäumt werden und viele Mieter/innen nicht wissen, ob in ihrem konkreten Fall eine Mietzinsüberprüfung möglich ist, erlauben wir uns, Ihnen folgende Kurzcheckliste bekannt zu geben: Können Sie die Mehrheit der nachstehenden Fragen mit „Ja“ beantworten, raten wir Ihnen, dringend einen Beratungstermin in einem unserer Büros zu vereinbaren.

- Liegt Ihre Wohnung in einem Altbau?
- Hat das Altbauhaus mehr als zwei Wohnungen?
- Gehört das gesamte Haus dem/der Vermieter/in?
- Gehört nur diese Wohnung dem/der Vermieter/in und liegt diese Wohnung in einem Altbau?
- Haben Sie ein unbefristetes Mietverhältnis und sind seit der Unterfertigung des Mietvertrages noch keine drei Jahre vergangen?
- Haben Sie ein befristetes Mietverhältnis und ist die Befristung noch aufrecht?
- Hat Ihr befristeter Mietvertrag durch Zeitablauf geendet und sind seither noch keine sechs Monate vergangen?

Bitte beachten Sie, dass diese Kurzcheckliste nicht abschließend ist und es darüber hinaus auch noch weitere Auswahlkriterien für die Überprüfbarkeit gibt, die jedoch einer genaueren Recherche bedürfen, wie z. B. geförderte Neubauten.



Mag.^a Jasmin
Klösch-Bergthaler
Mieterschutzverband Kärnten

Team Kärnten

Mein Name ist **Jasmin Klösch-Bergthaler**. Ich wohne im Lavanttal und pendle täglich 70 Kilometer ins Büro nach Klagenfurt und retour.

Nachdem ich mehrere Jahre bei einem größeren Unternehmen beschäftigt war, wollte ich mich schließlich beruflich komplett neu orientieren – der Job als Juristin beim Mieterschutzverband Kärnten bot sich für mich damals als Übergangslösung an. Doch es sollte anders kommen ... Denn mittlerweile bin ich seit über 25 Jahren im Verein tätig. Diese lange Zeitspanne zeigt, dass mir meine Arbeit sehr viel Spaß und Freude macht. Die Tätigkeiten sind abwechslungsreich, kein Fall gleicht dem anderen, und täglich steht man vor neuen Herausforderungen. Aber auch die soziale Komponente sowie mein Gerechtigkeitssinn spielen bei meiner täglichen Arbeit eine große Rolle. Da der MSV Kärnten ein „one woman“-Verein ist, bin ich nicht nur im juristischen Bereich tätig, sondern erledige auch sämtliche organisatorischen Aufgaben, kurz gesagt: Alles!

Obwohl ich bereits das gesetzliche Pensionsalter erreicht habe, werde ich doch noch eine bestimmte Zeit für den MSV Kärnten und meine Mitglieder da sein.



Reinhold Moritz:
Bauordnung für Wien
6. Auflage, MANZ 2019
XXII, 790 Seiten
GB. € 138,00
ISBN 978-3-214-03104-6
(Objekt 519893)

Der MANZ-Verlag hat auf die jüngsten Novellen zur Bauordnung, die aktuelle Judikatur und auch die Bestimmungen zur Errichtung einer Gebäudedatenbank sowie die Novellierung des Gebrauchsabgabegesetzes betreffend die Wiener Schanigärten mit dieser Neuauflage reagiert. Besonders hervorzuheben sind die Themen: Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“, Erschwerung des Abbruchs von älteren Gebäuden (Errichtung vor 1945), vereinfachtes Baubewilligungsverfahren für kleinere Gebäude (bebaute Fläche bis zu 150 m²), Verbot der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke und Neuerungen im Zusammenhang mit Klima- und Umweltschutz.

Bestellungen per Telefon unter 01/531 61-100 oder portofrei (in Ö) auf www.manz.at

BÜCHERECKE:

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

Mein Vermieter hat mir meine Kautions zurückbezahlt. Stehen mir Zinsen zu?

Wurde die Kautions beim Mietbeginn bar

übergeben, ist die Kautions mit branchenüblichen Zinsen für täglich fällige Spareinlagen zurückzubezahlen. Das durchschnittliche Zinssatzniveau seit dem Jahr 2000 kann bei der Nationalbank erfragt werden. Allerdings sind die Zinsen in den letzten fünf Jahren tatsächlich extrem gering (von 0,32 auf 0,12 Prozent fallend). Da von den Zinssätzen noch die Kapitalertragssteuer abzuziehen ist, liegt derzeit eine beinahe Nullverzinsung für Kautions vor.

In meinem Mietvertrag sind sowohl ich als auch meine Ex-Freund als Mieter eingetragen. Mein Freund möchte das Mietverhältnis kündigen, sodass ich als alleinige Mieterin im Mietvertrag verbleibe.

Das ist nur mit Zustimmung aller

drei beteiligten Parteien möglich (beide bisherigen Mieter plus die Hausinhabung). Fehlt die Zustimmung auch nur eines/einer Beteiligten, bleiben beide Personen weiterhin im Mietvertrag. Der Kündigungsschutz bleibt solange aufrecht, solange eine/r der Mieter/innen die Wohnung weiter als Lebensmittelpunkt verwendet.

Mein auf zwei Jahre befristeter Mietvertrag läuft in drei Monaten aus. Mein Vermieter möchte diesen nicht verlängern.

Ihr Mietvertrag muss gar nicht verlängert

werden, weil er bereits als unbefristet gilt! Nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) können Mietverträge entweder unbefristet abgeschlossen werden oder befristet auf bestimmte Zeit. Falls Mietverträge auf Zeit abgeschlossen werden, müssen diese gemäß § 29 MRG auf eine Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen werden, ansonsten ist die Befristung unwirksam und der Mietvertrag gilt als unbefristet. Ebenfalls ist zu beachten, dass Befristungen nur dann wirksam sind, wenn die Befristung schriftlich erfolgt ist. Mündliche Mietverträge gelten prinzipiell als unbefristet abgeschlossen.

Die Immobiliengesellschaft, die das Haus, in dem meine Mietwohnung ist, gekauft hat, hat mir einen (zugegebenermaßen hohen) Betrag geboten, damit ich aus der Wohnung ausziehe. Ab welchem Betrag muss ich das Angebot annehmen? Ich möchte lieber drinbleiben.

Im Zuge der Immobilienspekulationen der letzten Jahre wurden vor

allem in den Ballungsgebieten manche Häuser innerhalb weniger Monate oft mehrmals verkauft. Vielfach ist es das Bestreben von Hausinhabungen, Altbauten leer zu bekommen und in Wohnungseigentumshäuser umzuwandeln. Hat der/die Mieter/in keinen gesetzlichen Kündigungsgrund gesetzt (z. B. Nichtbezahlung der Miete, kein Wohnbedarf etc.), werden mitunter auch erhebliche Geldbeträge geboten, damit die Wohnung verlassen wird. Es gibt keine Verpflichtung, solche Angebote ab einem bestimmten Betrag anzunehmen.

Meine Vermieterin hat mir per E-Mail eine Kündigung meines unbefristeten Vertrages geschickt.

Wie kann ich mich dagegen wehren?

Die Formvorschriften für Kündigungen durch Vermieter/innen sind streng. Abgesehen von Wohnungen in Ein- und

Zweifamilienhäusern ist eine Kündigung nur dann wirksam, wenn die Kündigung über das Gericht läuft. Ihre Vermieterin müsste daher eine Kündigung gerichtlich einbringen. Danach besteht für Sie eine vierwöchige Einspruchsfrist ab Zustellung der Kündigung. (Vorsicht: Die Hinterlegung der Kündigung beim Postamt gilt bereits als Zustellung.)

Eine Kündigung, die nicht über den Gerichtsweg erfolgt, ist wirkungslos. Aber Achtung! Die Situation ist anders einzustufen, wenn mieterseits eine Zustimmung zur außergerichtlichen Kündigung erfolgt. Wenn Sie beispielsweise der Vermieterin zurückschreiben, dass Sie mit der Kündigung einverstanden sind, wäre von einer gültigen einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses auszugehen!

Insolvenz oje, Kautio adé?



Mag. Cyril Dominik Giles
Mieterschutzverband Oberösterreich

Im Oktober dieses Jahres kam Frau Berta K., ein langjähriges Mitglied des Mieterschutzverbandes, zu uns ins Büro und teilte Folgendes mit: „Ich habe von meiner Nachbarin gehört, dass gegen unseren Vermieter das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und das Haus womöglich schon nächsten Monat einen neuen Eigentümer bekommen wird.“ Nachdem sie befürchtet, dass sie die bei ihrem Einzug erlegte Barkautio bei ihrem Auszug nicht mehr ausgehändigt bekommt bzw. diese in der Konkursmasse verloren geht, hat sie sich an uns gewandt – mit der Frage, was denn nun mit der Kautio geschehen würde.



Ich habe unserem Mitglied erläutert, dass mit der Wohnrechtsnovelle 2009 festgelegt wurde, dass die Kautio im Falle eines Konkurses grundsätzlich erhalten bleibt, diese also im Zuge des Insolvenzverfahrens nicht herangezogen werden darf.

§ 16 Abs 3 des Mietrechtsgesetzes (MRG) stellt zum einen sicher, dass die erlegte Kautio während des aufrechten Mietverhältnisses nicht für Ansprüche herangezogen wird, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Die Kautio dient zur Sicherstellung von Mietzinszahlungen oder zur Absicherung von Beschädigungen am Bestandsobjekt und ist somit zweckgebunden. Der/die Masseverwalter/in darf daher die Kautio nur dann heranziehen, wenn dies auch ohne Konkurs zulässig ist. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn ein Mietrückstand besteht.

Zum anderen wird in dieser Bestimmung festgelegt, dass der/die Mieter/in nach dem Ende des Bestandsverhältnisses eine abgesonderte Befriedigung gem. § 48 der Insolvenzordnung (IO) aus dem Kautionsparbuch verlangen kann, sofern die Kautio beim Einzug in Form eines Sparbuchs erlegt wurde.

Problematisch gestaltet sich die Situation, wenn entgegen der gesetzlichen Bestimmungen die Barkautio nicht fruchtbringend in Form eines Sparbuchs angelegt wurde und der erlegte Betrag somit vom sonstigen Vermögen nicht mehr erkennbar abgegrenzt, sondern mit diesem vermischt ist. In diesem Fall steht kein durchsetzbares Absonderungsrecht zu. In unserem Fall jedoch

steht unser Mitglied noch in einem aufrechten Mietverhältnis. Im Zuge des Insolvenzverfahrens wird das Haus verwertet

Die Kautio dient zur Sicherstellung von Mietzinszahlungen oder zur Absicherung von Beschädigungen und ist zweckgebunden.

Liebe Mitglieder!

Sie wollen auch zwischen den Erscheinungsterminen des Magazins „Der Mieterschutz“ mietrechtlich und wohnungspolitisch immer auf dem aktuellsten Stand sein?

Dann folgen Sie uns doch auf Facebook und Twitter!

Wir freuen uns auf Sie!



facebook.com/Mieterschutzverband



twitter.com/mieterschutz_at



Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

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

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter/innen monatelang vertröstet. In manchen Fällen mussten wir sogar einen Zwangsverwalter beantragen, bevor dann die notwendigen Arbeiten endlich erledigt wurden.

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.

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

2., Enngasse	€ 5.000,00
2., Hochstettergasse	€ 8.000,00
2., Rotensterngasse	€ 9.000,00
2., Vereinsgasse	€ 14.000,00
3., Dißlergasse	€ 9.203,00
4., Argentinierstraße	€ 515,52
4., Mittersteig	€ 5.000,00
5., Stauraczgasse	€ 9.000,00
6., Kopernikusgasse	€ 9.000,00
7., Kandlgasse	€ 9.313,33
7., Neustiftgasse	€ 7.500,00
7., Schottenfeldgasse	€ 2.500,00
9., Liechtensteinstraße	€ 10.600,00
9., Nußdorfer Straße	€ 5.400,00
10., Inzersdorfer Straße	€ 9.800,00
10., Triester Straße	€ 7.000,00
12., Steinhagegasse	€ 836,00
15., Goldschlagstraße	€ 8.043,00
15., Karl-Walther-Gasse	€ 13.500,00
15., Tannengasse	€ 18.000,00
15., Ullmannstraße	€ 2.167,00
16., Brunnengasse	€ 4.000,00
16., Brunnengasse	€ 4.450,00
16., Friedmangasse	€ 18.905,00
16., Grundsteingasse	€ 3.920,26
16., Grundsteingasse	€ 2.607,30
16., Hasnerstraße	€ 800,00
16., Haymerlegasse	€ 11.000,00
16., Liebhartsgasse	€ 3.600,00
17., Weißgasse	€ 855,57
17., Weißgasse	€ 4.000,00
18., Czartoryskigasse	€ 4.300,00
18., Hildebrandgasse	€ 600,00
19., Pantzergasse	€ 9.500,00
20., Brigittaplatz	€ 3.500,00
20., Klosterneuburger Straße	€ 15.000,00
21., Angererstraße	€ 500,00

Immer wieder müssen wir feststellen, dass **Betriebskosten falsch abgerechnet** werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder.

Oft wird auch ein Guthaben, das sich aus der Abrechnung ergibt, nicht automatisch ausgezahlt. Es lohnt sich daher jedenfalls, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen.

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

2., Feuerbachstraße – BK 2018	€ 16,42
4., Schlüsselgasse	€ 236,12
10., Trostraße	€ 469,00
6., Sandwirtgasse	
BK 2018 (für 2 Mitglieder)	€ 161,43
15., Costagasse	€ 96,82
15., Zwölfergasse – BK 2015–2017	€ 500,61
16., Haberlgasse	€ 385,89
16., Haberlgasse	€ 257,89
16., Seeböckgasse – BK 2017	€ 665,58
19., Felix-Mottl-Straße	
BK 2014–2018	€ 2.343,52

Auch Entschädigungen für **Beeinträchtigungen** durch Bauarbeiten, die Rückzahlung **überhöhter Provisionen** oder **unzulässiger Ablösen**, die **Bezahlung von Investitionsersatz** oder die **Rückzahlung von zu Unrecht zurückgehaltenen Kautionen** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken.

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

Kaution	
6., Morizgasse	€ 1.000,00
9., Pichlergasse	€ 3.000,00
10., Laxenburger Straße	€ 3.475,37
10., Reumannplatz	€ 556,00
15., Märzstraße	€ 3.000,00
16., Koppstraße	€ 1.273,33
17., Comeniusgasse	€ 2.155,49
17., Lobenhauergasse	€ 1.000,00
17., Ottakringer Straße	€ 1.800,00
22., Schrickgasse	€ 2.500,00

Sonstiges

10., Neilreichgasse	
unzulässige Ablöse	€ 4.500,00

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.

Niesenberggasse	€ 1618,00
Kasernstraße	€ 827,91
Vorderbruck	€ 900,00
Karlauerstraße	€ 1112,26
Naintsch	€ 2516,14
Untere Teichstraße	€ 500,00
Tannhofweg	€ 1050,00
Liebenauer Hauptstraße	€ 334,01
Brauquartier	€ 1158,00

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:

Bahnhofstraße	€ 1000,00
Burgring	€ 274,64
Schillerstraße	€ 923,19
Leonhardstraße	€ 378,89
Leonhardstraße	€ 45,17
Neufeldweg	€ 310,51

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

Andersengasse	€ 1303,74
Paul-Ernst-Gasse	€ 3000,00
Hans-Resel-Gasse	€ 4500,00

Sonstige Erfolge

Herr R. erhielt durch unsere Intervention eine Investitions- und Mietrechtsablöse in der Höhe von **€ 32.500,00**.

Frau R. wurde durch unsere Intervention die Decke nach einem Wasserschaden ausgemalen.

Herr L. konnte durch unsere Intervention einvernehmlich vorzeitig aus dem Mietvertrag aussteigen.

Der Vermieter wollte von **Frau P.** eine Werticherungsnachzahlung in der Höhe von **€ 109,58**. Nach unserer Überprüfung erhielt unser Mitglied eine Gutschrift in der Höhe von **€ 178,73**.

Bei **Frau H.** wurden die Fenster repariert und neu eingestellt.

Oberösterreich

Kaution

Herr K. aus Ansfelden	€ 2.300,00
Frau G. aus Kematen a. d. Krems	€ 1.140,00
Herr T. aus Leonding	€ 1.215,00
Frau D. aus St. Gotthard	€ 2.000,00
Frau H. aus Andrichsfurt	€ 1.800,00
Frau F. aus Linz	€ 1.501,85
Herr A. aus Pollham	€ 400,00
Frau K. aus Linz	€ 2.500,00
Frau N. aus Linz	€ 1.100,00
Frau M. aus Vöcklabruck	€ 2.100,00
Frau W. aus Linz	€ 2.015,00
Frau St. aus Steyr	€ 850,00
Herr K. aus Linz	€ 1.715,00
Frau Sch. aus Steyr	€ 1.400,00
Herr H. aus Neukirchen	€ 1.000,00
Herr T. aus Gallspach	€ 1.045,75
Herr B. aus Neuhofen a. d. Krems	€ 2.145,54
Frau P. aus Steyr	€ 2.290,00
Frau Z. aus Linz	€ 1.500,00
Herr K. aus Linz	€ 2.100,00

Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Herr S. aus Wels	€ 307,47
Herr K. aus Pettenbach	€ 2.300,00
Herr B. aus Edt bei Lambach	€ 1.526,14
Frau K. aus Ried im Innkreis	€ 820,00
Frau K. aus Steyr	€ 690,00
Frau K. aus Altheim	€ 433,25
Herr R. aus St. Marien	€ 100,81
Frau G. aus Bad Goisern	€ 1.200,00
Herr K. aus Micheldorf	€ 80,00
Frau R. aus Steyr	€ 693,36
Frau M. aus Steyr	€ 494,93
Herr B.-H. aus Linz	€ 192,20
Herr E. aus Linz	€ 368,02
Frau St. aus Aschach	€ 308,57
Frau C. aus Kirchdorf	€ 552,00
Herr K. aus Leonding	€ 200,00
Herr K. aus Linz	€ 2.450,00
Herr W. aus Bad Ischl	€ 265,96
Herr Mag. R. aus Linz	€ 634,98
Herr K. aus Wels	€ 291,50
Dr. St. aus Steyr	€ 284,00

Rückzahlung von zu hohen Mieten

Herr P. aus Linz	€ 2.500,00
Herr Sch. aus Linz	€ 2.338,54
Herr H. aus Linz	€ 1.900,00
Frau B. aus Linz	€ 1.955,00
Herr A. aus Linz	€ 3.000,00

Rückerstattung von Vertragserrichtungskosten

Frau K. aus Luftenberg	€ 200,00
------------------------	----------

Unrechtmäßige Indexverrechnung

Frau D. aus Linz	€ 114,00/Monat
Frau H. aus Braunau (Nachverrechnung)	€ 2.536,00

Mietminderung

Herr W. aus Linz	€ 350,00
Herr W. aus Linz	€ 1.600,00
Frau A. aus Linz	€ 2.456,70
Frau E. aus Feldkirchen	€ 250,00
Frau W. aus Braunau	€ 1.560,24
Firma A. aus Wels	€ 7.883,00

Schadenersatz

Frau T. aus Linz	€ 1.160,00
Frau G. aus Linz	€ 908,00

Vorzeitige Auflösung – Mietersparnis

Frau H. aus Andrichsfurt	€ 17.420,00
--------------------------	-------------

Frau K. aus Altheim	€ 2.010,00
Herr A. aus Pollham	€ 700,00
Frau Ö. aus Linz	€ 2.260,00
Verein P. aus Linz	€ 16.290,00
Frau K. aus Linz	€ 1.272,00
Herr I. aus Linz	€ 2.032,00

Sonstige Erfolge

Frau K. aus Schwanenstadt: Einigung auf Zahlung von € 480,00 statt € 1.020,00
Herr B. aus Linz: defekte Fliesen saniert; Ersparnis € 600,00
Herr F. aus Linz: Geschirrspüler wurde von der Genossenschaft erneuert
Frau H. aus Steyr: Kaution und Investitionsersatz € 5.000,-

Salzburg

Unser Mitglied, Frau Irina S., war mit einer **gerichtlichen Kündigung** ihres Mietverhältnisses vor dem Bezirksgericht Oberndorf zu uns gekommen. Darüber hinaus forderte der Vermieter einen Betrag von mehr als **€ 15.000,00 an angeblich rückständigen Mietzinsen** ein. Während des Verfahrens hatte Frau S. eine Ersatzwohnung gefunden und vor dem Bezirksgericht wurde dann vereinbart, dass sie das Objekt binnen eines Monats räumen werde. Gleichzeitig verzichtete der Vermieter auf den Mietzinsrückstand.

Unser Mitglied Daniel G. hatte für die Dauer von knapp zwei Jahren eine Wohnung in der Lasserstraße in 5020 Salzburg angemietet. Der im Vertrag vereinbarte und bezahlte **Hauptmietzins lag deutlich über dem Richtwertmietzins**. Wir konnten unter Androhung eines Verfahrens vor der Schlichtungsstelle erwirken, dass die Vermieterin Herrn G. einen Betrag von **€ 3.750,00** zurückbezahlte.

Für unser Mitglied, Frau B. T. aus der Wolf-Dietrich-Straße in 5020 Salzburg, konnten wir erwirken, dass einerseits der **Hauptmietzins um rund € 100,00 pro Monat gesenkt** und gleichzeitig das Mietverhältnis um sechs Jahre verlängert wurde.

Frau E. aus Salzburg war mit einer **Räumungsklage** konfrontiert, da sie die **Beiträge zur Rücklage**, die ihr im Rahmen der Betriebskosten vorgeschrieben wurden, nicht bezahlt hatte. In erster Instanz stellte das Gericht fest, dass eine **Überwälzung der Instandhaltungsrücklage** auf die Mieterin nicht rechtswirksam vereinbart wurde, und hob das Räumungsbegehren auf. Das Urteil ist jedoch nicht rechtskräftig, da die Gegenseite Berufung einlegte.

Familie K. beschwerte sich seit Längerem über **schlecht schließende Fenster** in der Wohnung, verbunden mit Zugluft und Lärmbelästigung. Erst im Zuge des vor der Schlichtungsstelle des Magistrats eingeleiteten Verfahrens erklärte sich die Antragsgegnerseite bereit, **dringend notwendige Reparaturarbeiten** sofort, eine umfangreichere **Sanierung** im kommenden Jahr durchzuführen.

Immer häufiger kontaktieren uns Mieter/innen wegen bevorstehender **Wohnungsübergaben**. Die Anwesenheit eines unserer Mitarbeiter samt Protokollerstellung führt in vielen Fällen dazu, dass die Mieter/innen die **Kaution** unbürokratisch und schnell zurückerhalten. So verweigerte der Vermieter von Frau K. aus Schwarzach die **Rückzahlung der Kaution**. Im Verfahren vor dem Bezirksgericht St. Johann konnte die Rückzahlung von **€ 600,00** erreicht werden.

Unser Mitglied, Frau S. aus Salzburg, war von einer gerichtlichen **Aufkündigung wegen Eigenbedarfs** des Vermieters betroffen. Im Gerichts-

verfahren konnte ein **langfristiger Räumungsvergleich** getroffen werden, der ausreichend Spielraum für die neue Wohnungssuche lässt. Frau St. aus Mondsee hatte ein **unbefristetes Mietverhältnis**, das die Vermieterin beenden wollte. Für die durch den Auszug entstandenen Kosten und Mühen konnte eine **Abfindung über € 40.000,00** für unser Mitglied ausgehandelt werden.

Tirol

Mietzinsrückerstattung	€ 1.495,68
Betriebs- und Heizkosten	€ 6.291,80
Kaution	€ 17.558,33
Schadenersatz	€ 1.092,49
Investitionen	€ 89,99
Ablöse	€ 40.000,00
Sonstiges	€ 948,78
GESAMT	€ 67.477,07

Niederösterreich

Bezirk Wr. Neustadt

Korrektur der Betriebskostenabrechnung um **€ 130,25** bzw. **€ 145,86** für unsere Mitglieder

Bezirk Baden

Refundierung bzw. Gegenverrechnung von unzulässigen eingehobenen Rücklagenbeträgen Gutschrift bzgl. der Heizkostenabrechnung in Höhe von **€ 50,24**

Bezirk Mödling

Korrektur der Abrechnung um **€ 724,48** für unser Mitglied

St. Pölten Stadt und Land

Übernahme von Instandhaltungskosten in Höhe von **€ 854,12** durch den Vermieter
Kautionsrefundierung in Höhe von **€ 2.264,86**
Refundierung von **€ 70,18** + Mietzinssenkung sowie Durchführung von Erhaltungsarbeiten
Ersatz von Vertragserrichtungskosten in Höhe von **€ 480,00**
Korrektur der Betriebskostenabrechnung um **€ 18,37**

Bezirk Bruck an der Leitha

Refundierung zu viel bezahlter Mietzinse von **€ 4.115,00** + Korrektur der Mietzinsvorschreibung für die Zukunft
Gutschrift bezüglich der Betriebskostenabrechnung in Höhe von **€ 47,25**

Bezirk Mistelbach

Korrektur der Betriebskostenabrechnung unseres Mitgliedes um **€ 148,48**

Bezirk Tulln

Erhalt einer Mietzinsminderung in Höhe von **€ 1.000,00**

Kärnten

Klagenfurt: Unserem Mitglied M. wurde aufgrund unserer Intervention die gesamte **Kaution** von **€ 2.500,00** zurückerstattet.

Hermagor: Die **Wertsicherung** wurde unserem Mitglied W. unrichtig verrechnet. Der zu Unrecht vorgeschriebene Mehrbetrag von **€ 750,00** wurde gutgeschrieben.

Feldkirchen: Statt **€ 434,00** musste unser Mitglied nur **€ 17,00** an **Betriebskostennachzahlung** leisten.

Spittal: Unserem Mitglied H. wurden die **Heizkosten** falsch verrechnet. Nach unserer Intervention hatte er ein Heizkostenguthaben von **€ 273,00**.



Keine Entlastungen im neuen WGG!

Nach der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Jahr 2016 gibt es nun mit der WGG-Novelle 2019 die zweite Novelle in rund drei Jahren. Anders als im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), wo man seit Jahren auf eine Novelle wartet, kam es daher im WGG in den letzten Jahren zu erheblichen Veränderungen.

Es gibt bei dieser Novelle natürlich positive Bereiche wie das grundsätzliche Bekenntnis zum unbefristeten Mietvertrag oder dass mit dem § 15h WGG eine neue, allerdings nur befristete Mietzinsobergrenze eingeführt wurde.

Doch eine Entlastung für die Mieter/innen bringen diese beiden Novellen keineswegs. Gerade die Novelle 2016 hatte Erhöhungen – wie eben einen insgesamt höheren Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag – zur Folge. Und auch in der Novelle 2019 finden sich mit dem neuen Pauschalbetrag im Sanierungsverfahren und der Möglichkeit der Hinauszögerung der Auslaufannuität Bestimmungen, die zu höheren Mietzinsbeiträgen führen können. Die bloße Möglichkeit, die eigene Wohnung früher kaufen zu können, wird das Problem des leistbaren Wohnens nicht lösen, denn Käuferleichterung bedeutet eben bei dieser Novelle kei-

Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

ne finanziellen Erleichterungen beim Kaufpreis oder bei den beim Kauf anfallenden Kosten. Ob viele Mieter/innen bereits nach fünf Jahren Mietzeit die entsprechenden Mittel haben werden (nur fünf Jahre, nachdem sie den Finanzierungsbeitrag aufbringen mussten) und diese frühere Kaufoption überhaupt häufig angenommen wird, wird man erst sehen.

kontakt stellen

Wien

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

Unsere Sprechstunden finden nur nach telefonischer Vereinbarung statt (Tel: 01/5232315):
in **1070 Wien, Döblergasse 2**: täglich
in **1020 Wien, Praterstraße 25**: Mi. von 14.30 bis 18 Uhr und Do. von 14 bis 17 Uhr

www.mieterschutzwien.at

Steiermark

8010 Graz
Sparbersbachgasse 61
Tel: 0316/384830, telefonisch täglich erreichbar:
von Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
Sprechstunden: Mo. von 14 bis 17 Uhr,
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

8700 Leoben
Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,
nur nach telefonischer Vereinbarung
(Tel: 0316/384830), Ort wird bekannt gegeben

8680 Mürzzuschlag
Kirchengasse 10, „Café Jo eh“, jeden 1. Di. im
Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

8605 Kapfenberg
Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

Oberösterreich

4020 Linz
Lederergasse 21
Tel: 0732/771288, Fax: 0732/797351
Mo. bis Fr. von 9 bis 13 Uhr,
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr
Tomitzstr. 1, 2. Stock (ehemalige Bezirksbauern-
kammer), Mo. von 9 bis 13 Uhr

4600 Wels
Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)
Tel: 0680/2193848, jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

4910 Ried i. I.
Rathaus, Wohnungsabteilung, Eingang Roßmarkt
jeden 2. Di. im Monat von 13.30 bis 15.30 Uhr

4780 Schärding
Denisgasse 8, „Gasthaus Bräustüberl Bums'n“
jeden 2. Di. im Monat von 9.30 bis 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl
Stadtamt, 1. Stiege, 2. Stock, Zimmer 24
jeden 1. Fr. im Monat von 10 bis 12 Uhr

4802 Ebensee
Gemeindeamt, Zimmer 9
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt
Eyerspergring 7, Tel: 02622/23176
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr,
Di. 14 bis 17 Uhr)

2500 Baden
Palfygasse 1, Tel: 02252/44810
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt
erbeten (Tel: 02622/23176)

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

3100 Sankt Pölten
Heßstraße 4 (im Hof rechts)
Sprechstunde jeden Fr. von 10 bis 13 Uhr,
nur nach telefonischer Voranmeldung:
Tel: 02622/23176 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr,
Di. von 14 bis 17 Uhr)
Tel: 0664/9100416 (Mo., Di. von 10 bis 12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg
Hofhaymer Allee 9–13, Tel: 0662/841252
Fax: 0662/841252-5
Termin nach Vereinbarung!
Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und
Mo., Di. und Do. auch von 14 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck
Müllerstraße 27, 1. Stock
Tel: 0512/574035
E-Mail: office@msv-ti.ol.at
Sprechstunden: Mo. bis Fr. von 9 bis 12 Uhr,
Di. auch von 17 bis 19 Uhr und nach Vereinbarung

Kärnten

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

impresum

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

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

empfänger/innen