



# der mieterschutz

das **Magazin** –  
herausgegeben vom  
Mieterschutzverband Österreichs



## Die eigene Genossenschaftswohnung kaufen?

Achten Sie auf die vielen Übergangsbestimmungen!



## WEG-Novelle 2022

Zahlreiche Erleichterungen  
für geplante Neuerungen  
an Wohnungseigentumsobjekten



## Unwirksame Klauseln in Mietverträgen

Nicht immer ist das,  
was im Mietvertrag steht,  
auch gültig!

# Wohngemeinschaften

Gutes Wohnen, schwierige Rechtslage

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

Zwei Euro für den Liter Sprit, enorme Mehrkosten fürs Heizen, die Lebensmittelpreise steigen. Alle normalen Lohn- oder Gehaltsempfänger/innen stöhnen über die Mehrbelastungen, die das Jahr 2022 schon bisher mit sich bringt.

Und nun steht **ernsthaft** eine weitere **saftige Erhöhung** der **Richtwertmietzinse** um rund **sechs Prozent** zur Diskussion

Und nun – genau zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Textes – steht ernsthaft eine weitere **saftige Erhöhung** der **Richtwertmietzinse** um rund **sechs Prozent** zur Diskussion. Sehr vereinfacht gelten diese Richtwerte als Berechnungsgrundlage der Mietzinse in Altbauten. Das sind Gebäude, die vor dem 30. Juni 1953 oder – im Fall von vermieteten Eigentumswohnungen – vor dem 8. Mai 1945 errichtet worden sind. Und für Wohnungen, die in Häusern mit maximal zwei Wohnungen oder Geschäftsräumen liegen, gibt es wieder Ausnahmen – in Abhängigkeit vom Vertragsbeginn. Zum Richtwert gibt es noch Zuschläge und Abstriche – je nach Lage der Wohnung, ihrer Ausstattung etc.

Derzeit liegt dieser Richtwert bei einem Betrag von € 5,30 pro m<sup>2</sup> im Burgenland und € 8,92 pro m<sup>2</sup> in Vorarlberg. Dazwischen liegen Wien mit 5,81, Niederösterreich mit 5,96, Oberösterreich mit 6,29, Kärnten mit 6,80, Tirol mit 7,09, die Steiermark mit 8,02 und Salzburg mit € 8,03 pro m<sup>2</sup>.

Freilich: Im Jahr 2021 wurde die laut Gesetz eigentlich alle zwei Jahre stattfindende Erhöhung wegen der Corona-Pandemie ausgesetzt.

Doch die Pandemie ist keineswegs vorbei, sagen zumindest alle Expert/innen. Und dazu kommt seit Ende Februar 2022 noch der Krieg, den Putins Russland in der Ukraine begonnen hat und der neben unermesslichem Leid für die unmittelbar Betroffenen schon jetzt enorme Auswirkungen auf die Energiepreise gebracht hat.

Daher kann es nur eines geben: die Aussetzung der Erhöhung der Richtwerte um zumindest ein weiteres Jahr, meint

Dr. Walter Windischbauer



Halfpoint (Shutterstock)

## Wohngemeinschaften – Gutes Wohnen, schwierige Rechtslage

**Aufgrund der absurd hohen Mietpreise hat die Wohngemeinschaft, die früher zumeist auf das studentische Leben begrenzt war, in den letzten Jahren auch für weitere Gesellschaftsschichten an Bedeutung gewonnen. Abgesehen davon, dass die Miete für die/den Einzelne/n erträglicher wird, hat gemeinschaftliches Wohnen auch viele soziale Vorteile, die der Vereinsamung von Menschen entgegenwirken können. Oft ist man sich dabei aber nicht bewusst, dass mit der Begründung einer WG auch viele Rechtsprobleme einhergehen können.**

Wer steht dem/der Haus- oder Wohnungseigentümer/in für falsches Benutzerverhalten gerade? Was passiert mit der Kautions, wenn ein/e Mitbewohner/in auszieht? Wie steht es mit dem Besuch von Freund/innen, Lebensgefährten/innen von WG-Teilnehmer/innen? Wie werden die Energiekosten aufgeteilt? Wann wird abgerechnet? Ist der/die Hauseigentümer/in zu verständigen, wenn WG-Mitglieder wechseln? Wer putzt wann das Bad, die Küche etc.?

Um es vorwegzunehmen: Das Gesetz gibt dazu keine Antworten. So gut wie alles bedarf einer individuellen Regelung. In der täglichen Praxis sind zwei Gestaltungsformen zu unterscheiden. Entweder eine Person schließt mit der Haus-

inhabung den Hauptmietvertrag ab und trifft ihrerseits mit den Mitbewohner/innen entsprechende Untermietvereinbarungen, oder alle Bewohner/innen werden im Hauptmietvertrag als Hauptmieter/innen aufgenommen. Welcher Variante der Vorzug zu geben ist, hängt von den jeweiligen Umständen ab und wird ohnedies zumeist vom/von der Vermieter/in bestimmt.

### Ein/e Hauptmieter/in, mehrere Mitbewohner/innen (Untermieter/innen)

Entgegen einer häufigen Fehlannahme ist in dieser Variante (ein/e alleinige/r Hauptmieter/in) rechtlich gesehen der/die eigentliche Hauptmieter/in der Wohnung manchmal in einer ungünstigen Position. Nach „oben“ haftet man gegenüber



Mag. Wolfgang Kirnbauer  
Mieterschutzverband Wien

der Vermieterseite für die Einhaltung des Hauptmietvertrages (Mietzins, Beschädigungen, Nachbarschaftskonflikte etc.), und nach „unten“ hat man gelegentlich selbst Schwierigkeiten mit Mitbewohner/innen, die sich vielleicht manchmal nicht an die vereinbarten oder für selbstverständlich gehaltenen Spielregeln halten oder gar ihren Mietanteil nicht bezahlen.

In dieser Fallvariante ist man gut beraten, sich seine Mitbewohner/innen gut auszusuchen, denn rechtlich gesehen wird man den Mitbewohner/innen gegenüber ja selbst zum/zur Vermieter/in, und da kann dabei leider auch einiges falsch gemacht werden. Einer der häufigsten Fehler ist eine unwirksame Befristung mit den Untermieter/innen. Damit Befristungen überhaupt wirksam vereinbart werden können, muss eine Befristung auf die Dauer von mindestens drei Jahren vereinbart werden. Wurde ein Untermietvertrag z. B. nur auf ein Jahr abgeschlossen, gilt dies automatisch als unbefristeter Untermietvertrag. Solche Wohngemeinschaften sind dann nur äußerst schwierig aufzulösen, sollte der/die Untermieter/in unbedingt in der Wohnung verbleiben wollen.

### Alle Bewohner/innen als Hauptmieter/innen

Häufig wird von Hausverwaltungen angeboten, dass alle Bewohner/innen im Mietvertrag als Hauptmieter/innen aufscheinen. Das ist für Vermieter/innen sogar äußerst komfortabel, weil dadurch der sogenannte Haftungsfonds – Personen, die bei Mietzinsausfällen auf die gesamte (!) Miete geklagt werden können – vergrößert wird. Die Hausinhabung muss sich bei Zahlungsausfällen dann wenig Sorgen machen: Von irgendeinem/irgendeiner Bewohner/in wird die Miete schon zu holen sein.

Kompliziert wird es vor allem dann, wenn eine dieser Personen aus dem Mietverhältnis ausscheiden will. Das ist nämlich nur dann möglich, wenn alle Beteiligten (Vermieter/in und alle bisherigen Mitmieter/innen) die ausziehende Person aus dem Mietverhältnis entlassen. Gelingt ein formal gültiges Ausscheiden aus dem Mietverhältnis nicht, kann es zu ungeahnten Problemen kommen. Es ist schon vorgekommen, dass Mieter/innen (durchaus im Einvernehmen mit den anderen Bewohner/innen) ausgezogen sind, jedoch offiziell nicht aus dem Mietverhältnis entlassen wurden. Es ist äußerst unangenehm, wenn man (manchmal viele Jahre) später eine Mietzinsklage der Hausinhabung erhält, weil die aktuellen Bewohner/innen über Monate hinweg die Miete nicht beglichen haben.

„Den Letzten beißen die Hunde.“ Diese alte Redensart passt gut auf die Kautionsproblematik bei WGs mit wechseln-

den Teilnehmer/innen. Häufig wird ausziehenden Bewohner/innen ihr bezahlter Kautionsanteil bei deren vorzeitigem Ausscheiden ausbezahlt (z. B. vom/von der nachrückenden Mieter/in). Problematisch wird es dann, wenn die WG komplett aufgelöst und die Wohnung an die Hausinhabung zurückgestellt wird. Dann dürfen sich die letzten Hauptmieter/innen mit der Hausinhabung über die Kautionsrückstellung streiten und müssen sich oft für Schäden verantworten, die ein/e ausgezogene/r Bewohner/in Jahre zuvor verursacht hat.

Angesichts des rechtlichen Konfliktpotenzials, dem man sich bei Wohngemeinschaften aussetzt, empfiehlt es sich, die oben angeführten Fragestellungen vor der Gründung der WG zu thematisieren und zu klären. Das bewahrt die zukünftigen Bewohner/innen davor, die Wohngemeinschaft mit unterschiedlichen Vorstellungen zu begründen, und hilft, sich Enttäuschungen und eventuell auch Rechtsstreitigkeiten zu ersparen.

Unserer Erfahrung nach sind Streitigkeiten in der Wohngemeinschaft ohnedies schwierig aufzulösen. Das Um und Auf für das Gelingen einer Wohngemeinschaft liegt in der Auswahl der Mitbewohner/innen. Kennt man einander gut und begegnet man sich mit entsprechender Wertschätzung, dann ist es so gut wie immer möglich, vernünftige Vereinbarungen zu finden, die von allen Seiten als fair erachtet werden. Die Jurist/innen des Mieterschutzverbandes unterstützen Sie dabei gerne!



Hans (Pixabay)

# WEG-Novelle 2022 – Erleichterungen für geplante Neuerungen

In der letzten Ausgabe unseres Mietermagazins habe ich Sie über die beabsichtigten Änderungen der WEG-Novelle 2022 informiert. Mittlerweile sind die geplanten Änderungen umgesetzt worden. In diesem Artikel möchte ich Ihnen anhand einiger Beispiele zeigen, was sich geändert hat.

Gerade bei Änderungen, die von einem/einer Wohnungseigentümer/in beabsichtigt waren, gab es immer wieder Unstimmigkeiten und Hürden bei der Umsetzung. Durch diese Novelle wurde nun der Katalog der privilegierten Änderungen erweitert und eine sogenannte Zustimmungsfiktion geschaffen. Bei der Zustimmungsfiktion wird das im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestehende Einstimmigkeitsprinzip bei Änderungen nicht geändert. Es ist nach wie vor notwendig, alle Miteigentümer/innen von der Änderung zu informieren. Doch wird innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung kein Widerspruch erhoben, geht man unwiderruflich von der Zustimmung aus.

Diese Zustimmungsfiktion gilt nun für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, für die Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, für die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjektes

und für den Einbau von einbruchssicheren Türen.

Eine weitere Änderung brachte die gesetzliche Festlegung einer ziffernmäßigen Bestimmung der Rücklage. So ist nun geregelt, dass für die Rücklage ein Betrag von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat einzuheben ist. Diese Regelung tritt mit 1. Juli 2022 in Kraft. Weiters wurde gesetzlich festgelegt, dass diese sogenannte Mindestrücklage indexgesichert ist. Eine Indexanpassung wird alle zwei Jahre stattfinden. Bei Rücklagenanspa-

rungen, die bereits ein besonders Maß haben, oder bei Gebäuden, die erst vor Kurzem neu errichtet wurden, oder bei Gebäuden, die durchgreifend saniert wurden, kann diese gesetzlich festgesetzte Rücklage aber unterschritten werden.

In der Vergangenheit gab es immer wieder Unstimmigkeiten mit den Verwalter/innen, was die Herausgabe von Kontaktdaten betraf. Wir wurden von unseren Mitgliedern immer wieder darüber informiert, dass Hausverwaltungen die Herausgabe der Kontaktdaten mit dem Argument „Datenschutz“ verweigerten, sodass es vielen



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

Eigentümergeinschaften nicht möglich war, z. B. selbst einen Umlaufbeschluss für die Kündigung der Hausverwaltung durchzuführen.

Mit dieser Novelle wurde nun aber gesetzlich eingeführt, dass der Verwalter jedem/jeder Wohnungseigentümer/in Auskunft über die Namen und Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer/innen zu geben hat, wenn dies für die Verständigung im Rahmen der Ausübung der im WEG ermöglichten Rechte notwendig ist.

Eingeschränkt wurde die Weitergabe von E-Mail-Adressen. Diese dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers/der betreffenden Wohnungseigentümerin weitergegeben werden. Wünscht z. B. ein/e Wohnungseigentümer/in die Geheimhaltung seiner/ihrer Zustellanschrift, muss diese/r der Verwaltung aber eine andere zulässige Zustellanschrift bekannt gegeben.

Wie gesagt wurden in diesem Artikel nur einige Beispiele und nicht alle Änderungen der WEG-Novelle erörtert. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiter/innen in den jeweiligen Bundesländern.

So ist nun geregelt, dass für die Rücklage ein Betrag von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat einzuheben ist.

Es ist notwendig, alle Miteigentümer/innen von der Änderung zu informieren.

# Unwirksame Klauseln in Mietverträgen

Wiederholt kommt von Vermieter/innen (aber auch von Mieter/innen) der Einwand, diese und jene Bestimmung stehe so im Mietvertrag und sei somit auch einzuhalten – entsprechend dem Grundsatz „pacta sunt servanda“, will heißen: „Verträge sind einzuhalten.“

Dies ist aber nicht generell so. Denn im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), also bei „Altbauten“, steht das Gesetz über dem Vertrag. Das heißt: Bei Widersprüchen gilt das MRG, da es zwingende Bestimmungen enthält, die vertraglich nicht abdingbar sind. Im Teilanwendungsbereich hingegen (das betrifft die meisten Wohnungen) und auch im Vollaussnahmbereich gilt jedoch das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB), dessen Bestimmungen bis auf wenige Ausnahmen vertraglich verändert werden können – so können beispielsweise auch **Erhaltungspflichten** auf den Mieter überwälzt werden.

Nicht immer ist jedoch eine solche vertragliche Änderung auch wirksam, wie das folgende Beispiel zeigt: Im Mietvertrag wurde die **gesamte Instandhaltung** inklusive diverser Versorgungsleitungen auf den Mieter überwälzt – dies widerspricht § 9 des Konsumentenschutzgesetzes (KschG) und ist daher unwirksam. Allerdings ist das Konsumentenschutzgesetz nur dann anwendbar, wenn der/die Vermieter/in Unternehmer/in und der/die Mieter/in Verbraucher/in ist. Als Unternehmer/in gilt laut Rechtsprechung jene/r Vermieter/in, der/die mehr als fünf Wohnungen vermietet. Die teilweise Überwälzung von Erhaltungspflichten wie z. B. gewisser Haushaltsgeräte (Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler) kann zulässig vereinbart werden, sofern dem nicht zwingende Bestimmungen des MRG entgegenstehen.

Ausgenommen davon ist die **Therme** (oder der Boiler). Hier hat die oberstgerichtliche Rechtsprechung vor einiger Zeit Klarheit geschaffen: Die Erhaltung (Reparatur oder Austausch) der Therme obliegt dem/der Vermieter/in, die Wartung dem/der Mieter/in.

Oft ist in Mietverträgen auch die Verpflichtung zum **Abschluss einer Haushaltsversicherung** enthalten. Dies verstößt gegen § 879 Abs 3 ABGB, wenngleich es sinn-



voll ist, wenn der/die Mieter/in eine Haushaltsversicherung für sein/ihr Inventar abschließt.

Die Verpflichtung, eine bekannt gegebene **Hausordnung** einzuhalten, ist zwar zulässig, dies gilt aber nicht für die Pflicht, auch für die Einhaltung der Hausordnung durch Dritte zu sorgen.

Immer wieder ist in Mietverträgen die Klausel enthalten, wonach ein Mieter für die **Wartung und allfällige Erneuerung elastischer Fugen** im Bad zuständig ist (oft als „Wartungsfuge“ bezeichnet) – dies verstößt ebenfalls gegen § 879 Abs 3 ABGB. Gleiches gilt übrigens für die Klausel, wonach das Bekleben von Zimmertüren mit Postern untersagt ist. Solche Bestimmungen sind allesamt unwirksam, genauso jene Bestimmung, wonach bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten der Strombezug eingestellt werden kann.

Weiters liegt nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes (OGH) eine gröbliche Benachteiligung bei einem **Kündigungsverzicht von fünf Jahren** in einem Mietvertrag vor, da dieser Ver-

zicht den/die Mieter/in in seiner/ihrer Lebensplanung erheblich einschränkt. Auch eine solche Klausel ist daher unwirksam.

Auch für **Mieter/innen von Geschäftsräumen** hat der OGH im Oktober eine interessante Entscheidung im Zusammenhang mit der Corona-Krise getroffen. Es besteht demnach keine Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses bei behördlichem Betretungsverbot trotz Belassung des Inventars. Dies bezieht sich natürlich auf für bestimmte Geschäftszwecke gemietete Objekte, welche nicht der vertraglichen Vereinbarung entsprechend genutzt werden können. Miet-

objekte, welche sinnvollerweise zumindest zum Teil als Lager genützt werden können, sind davon nicht umfasst: Hier greift allenfalls eine Mietminderung und nicht die Befreiung vom Mietzins.

Es lohnt sich daher, seinen Mietvertrag auf unwirksame Klauseln überprüfen zu lassen. Nicht immer ist das, was im Mietvertrag steht, auch gültig und vom/von der Mieter/in umzusetzen.

Auch für Mieter/innen von Geschäftsräumen hat der OGH im Oktober eine interessante Entscheidung im Zusammenhang mit der Corona-Krise getroffen.



Dr. Andreas Freilinger  
Mieterschutzverband Salzburg

# Die eigene Genossenschaftswohnung kaufen?

Soweit in diesem Artikel „Genossenschaften“ genannt werden, sind damit auch gemeinnützige Wohnbaugesellschaften anderer Form gemeint, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen.



Schon 1994 wurden gesetzliche Voraussetzungen geschaffen, dass ein/e Mieter/in nach einer gewissen Zeit seine/ihre dem WGG unterliegende Wohnung kaufen kann. Dieses durchsetzbare gesetzliche Kaufrecht existiert daher nur im Bereich des WGG und gilt nicht für Wohnungen, die einem anderen Gesetz unterliegen. Seitdem wurde dieses Kaufrecht mehrmals in vielen entscheidenden Punkten geändert und ergänzt, sodass man auch die jeweiligen Übergangsbestimmungen beachten muss, um zu wissen, was für einen selbst davon gilt. In diesem Artikel wird auf die aktuellsten Vorschriften eingegangen. Wenn man sich für einen Kauf der Wohnung interessiert, ist es daher sinnvoll, sich über den eigenen gesetzlichen Zustand beraten zu lassen, insbesondere damit man auch nicht Fristen versäumt, wo noch eine Anbotslegung durchsetzbar ist.

Eine der Voraussetzungen ist z. B., dass die Genossenschaft nicht auf fremdem Grund gebaut hat, denn dann ist ein Erwerb vom Gesetz her nicht möglich. Hier wäre ein Erwerb nur möglich, wenn sowohl mit dem/der Vermieter/in und dem/der Grund-

stückseigentümer/in freiwillig ein Kauf zustande kommt. Ein durchsetzbares Anrecht gibt es in diesem Fall jedoch nicht.

Eine weitere Bedingung ist die Errichtung des Hauses unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel (in der aktuellen Fassung betrifft dies Häuser mit einer Förderungszusage ab dem 1. Juli 2000), und die Förderung muss zum Zeitpunkt des Abschlusses des Miet- bzw. Nutzungsvertrages mit dem/der Mieter/in auch noch aufrecht sein.

Eine weitere Voraussetzung ist die Bezahlung eines gewissen Einmalbetrages pro Quadratmeter. Ursprünglich waren dies € 50,- pro m<sup>2</sup>. Dieser Betrag valorisiert sich mit jedem 1. April, lag daher am 1. April 2021 bei € 74,17 pro m<sup>2</sup> und ändert sich neuerlich am 1. April 2022. Bekannt ist dieser Einmalbetrag als Finanzierungsbeitrag gemäß § 17 WGG, den man üblicherweise am Beginn des Mietverhältnisses bezahlt und der dann mit 1 % pro Jahr abgeschrieben wird.

Eine besondere Ausnahme, die es erst seit der letzten Novelle 2019 gibt, ist, dass die Wohnung größer als 40 m<sup>2</sup> sein muss.

nen Kauf. Auch diese Regel gilt für Verträge ab dem 1. August 2019.

Lange Jahre lang war ein solcher Anspruch auf Kauf nach zehn Jahren möglich, wo-



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband Niederösterreich

Der Anspruch auf einen Kauf besteht auch nur bis zum Ablauf des 30. Jahres nach dem Erstbezug des Hauses. Zieht man daher in ein bereits älteres Gebäude ein, ist ein Kauf nicht mehr möglich. Das gilt bei Mietvertragsabschlüssen ab 1. August

2019, für Verträge davor gelten noch andere Übergangsregelungen.

Eine besondere Ausnahme, die es erst seit der letzten Novelle 2019 gibt, ist, dass die Wohnung größer als 40 m<sup>2</sup> sein muss. Bei kleineren Wohnungen besteht daher kein Anspruch auf ein

Es gibt aber auch für den/die Mieter/in, der/die seine/ihre eigene Wohnung kauft, zwei wesentliche Einschränkungen. Einerseits gibt es gemäß § 15 g WGG eine Spekulationsfrist, die seit der letzten Novelle 15 Jahre beträgt. In diesem Zeitraum ist ein Vorkaufsrecht der Genossenschaft im Grundbuch eingetragen. Hintergrund ist aber nicht, dass die Genossenschaft die Wohnung zurückkauft, sondern dass sie davon erfährt, wenn die Wohnung weiterverkauft wird. Wird die Wohnung nämlich nicht an einen im Gesetz genannten begünstigten Personenkreis (Ehegattin, Ehegatte, eingetragene Partner/innen, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder, Geschwister und Lebensgefährten/innen, wobei jedoch gilt: wenn diese innerhalb des Zeitraumes an eine nicht begünstigte Person weiterverkauft, kann die Regel doch zur Anwendung gelangen) verkauft, muss die Differenz aus Kaufpreis und Verkehrswert geleistet werden. Das soll verhindern, dass der/die ehemalige Mieter/in bei einem Verkauf unter dem Verkehrswert mit dem geförderten errichteten Objekt ein Geschäft macht. Die dadurch eingenommenen Beträge sollen wieder dem gemeinnützigen Wohnbau zufließen.

Weiters gibt es gemäß § 15 h WGG eine Regel, die Auswirkungen auf die Vermietung der Wohnung in den ersten 15 Jahren hat. Bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Wohnungen, die nachträglich an den/die bisherige/n Mieter/in verkauft werden, gilt für den Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des ersten Kaufvertrages für dieses Mietverhältnis das Mietrechtsgesetz (MRG), und zwar zur Gänze. Bezüglich des Hauptmietzinses kann die Wohnung jeweils nur zum Richtwert des jeweiligen Bundeslandes vermietet werden. Bei befristeten Mietverhältnissen ist ein Ab-

schlag von 25 % durchzuführen. Anders als bei der Vermietung von Altbauwohnungen – bei der aus dem Richtwert dann mittels Zu- und Abschlägen der Richtwertmietzins, der für die jeweilige Wohnung gilt, erst ermittelt wird – werden hier allerdings keine Zu- und Abschläge außer der Befristungsabschlag vorgenommen. Es ist daher nur der jeweilige Richtwert entscheidend. Diese Regel wurde erst mit der Novelle 2019 eingeführt und gilt daher nur für Wohnungen, bei denen nach der Novelle erst der Antrag auf Anbotslegung gemäß § 15 e WGG oder die Anbotslegung der Genossenschaft gemäß § 15 c lit. b WGG erfolgte.

Eine Anrechnung der bisherigen Mietzinszahlungen auf den Kaufpreis ist nicht vorgesehen.

Was die Kaufpreisermittlung betrifft, hat der/die Mieter/in leider wenige Überprüfungsmöglichkeiten. Es muss ihm/ihr nicht dargelegt werden, wie die interne Kaufpreisermittlung auf Vermieterseite zustande gekommen ist. Der/die Mieter/in kann den angebotenen Kaufpreis nämlich nur dann gerichtlich überprüfen lassen, wenn er den Verkehrswert übersteigt. Eine Anrechnung der bisherigen Mietzinszahlungen auf den Kaufpreis ist nicht vorgesehen. In der Regel kann man die bestehenden Kredite übernehmen und bekommt eben auch seinen verbleibenden Finanzierungsbeitrag abgezogen, sodass dann ein Barkaufpreis übrig bleibt, den man für den Kauf aufbringen müsste.

Ob man eine Mietwohnung kaufen will, ist auch immer eine individuelle Entscheidung. Für manche wird es wesentlich sein, dass sie viel in die Wohnung investiert haben und dies bei einer Auflösung nicht zurückerhalten würden oder dass sie die Wohnung für die nicht mehr bei ihnen wohnenden Kinder sichern wollen. Es kommt daher nicht nur auf die Höhe des Kaufpreises an, sondern für eine Kaufentscheidung spielen oft auch andere Faktoren eine wesentliche Rolle.

## BÜCHERECKE:

### Neues im WEG ab 2022

Finanzierungssplitting bei größeren Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen, Zustimmungsfiktion für bestimmte eigennützige Änderungen, Erleichterungen für das Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen – die WEG-Novelle 2022 hat umfangreiche Änderungen mit sich gebracht, die teils mit 1. Jänner 2022 bereits in Kraft getreten sind, teils noch mit 1. Juli 2022 in Kraft treten. Alle wichtigen Änderungen wurden in der 6. Auflage dieses Werkes schnell und punktgenau aufbereitet.

Prader: **WEG 2002**  
MANZ, 6. Auflage 2022  
ca. XVIII, 1250 Seiten, geb.  
ISBN 978-3-214-02532-8  
ca. EUR 189,- inkl. MwSt.

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





Mag.ª Sonja Konwalina-Stebel  
Mieterschutzverband Wien

## Sie fragen, wir antworten:



Mag.ª Anneliese Schedlberger  
Mieterschutzverband Oberösterreich

**Ich bin seit vier Jahren Mieter einer Altbauwohnung. Seit einigen Wochen rinnt mein Spülkasten. Meine Vermieterin weigert sich, den Spülkasten zu erneuern. Bin ich wirklich für die Reparatur zuständig?**

Da in Ihrem Fall das Mietrechtsgesetz (MRG) zur Anwendung gelangt, trifft die Vermieterin nur die Erhaltungspflicht von allgemeinen Teilen des Hauses. Im Inneren trifft die Erhaltungspflicht generell den/die Mieter/in. Von der Vermieterseite sind nur ernste Schäden zu beheben (eine Ausnahme bildet die Therme). Der/die Mieter/in muss sämtliche Einrichtungsgegenstände, wozu auch der Spülkasten zählt, so warten und instandhalten, dass dem/der Vermieter/in und den übrigen Mietparteien im Haus kein Schaden erwächst. Die Reparatur des Spülkastens ist also nicht Aufgabe Ihrer Vermieterin.

Sollte es sich um einen Unterspülkasten handeln, so muss der/die Mieter/in jedoch die Möglichkeit haben, die schadhafte Teile ohne größeren Eingriff in die Substanz auszutauschen. Gelingt dies nicht, weil der Spülkasten eingemauert ist, empfiehlt es sich, den/die Vermieter/in zu kontaktieren.



**Ich habe einen befristeten Mietvertrag im Altbau abgeschlossen. Der Mietvertrag ist bereits seit drei Monaten ausgelaufen, und meine Vermieterin hat sich bis jetzt nicht gemeldet. Die Miete habe ich weiterbezahlt. Ist mein Mietvertrag nun unbefristet?**

Da Ihre Vermieterin die Miete trotz Ablauf der ursprünglich vereinbarten Befristung weiter angenommen und auch binnen 14 Tagen keine Räumungsklage eingebracht hat, verlängert sich der Mietvertrag stillschweigend einmalig um drei Jahre. Erst wenn der Mietvertrag nach Ablauf dieser weiteren drei Jahre wieder fortgeführt wird und es die Vermieterin nochmals dabei bewenden lässt, würde ein unbefristeter Mietvertrag zustande kommen. Derzeit ist Ihr Mietvertrag also lediglich auf drei Jahre verlängert und noch nicht unbefristet.

**Ich habe eine Arztpraxis in einem in den 30er-Jahren errichteten Gebäude angemietet. Nun ist im Keller ein Wasserschaden aufgetreten. Der Vermieter möchte, dass ich mich an den Kosten für die neuen Wasserleitungen im Keller sowie in meiner Ordination beteilige. Kann er das verlangen?**

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist der/die Vermieter/in verpflichtet, allgemeine Teile des Hauses zu erhalten und ernste Schäden am Mietgegenstand zu beheben. Die Wasserleitungen im Keller zählen zu den allgemeinen Teilen, wie auch die zum Bestandgegenstand führenden Leitungen dazugehören. Zu den ernsten Schäden im Mietgegenstand zählen Schäden an Wasserleitungen, wenn damit die Gefahr eines Wasserschadens verbunden ist. Somit ist der/die Vermieter/in verpflichtet, einen Rohrbruch auf eigene Kosten zu beheben. Häufig besteht hierfür ohnedies eine Leitungswasserschadensversicherung, die diese Kosten abdeckt. Sind die Leitungen in der Ordination so veraltet, dass auch hier ein Rohrbruch zu erwarten ist, muss Ihr Vermieter diese Leitungen ebenso auf eigene Kosten erneuern.

**Da bei unserer Hauseingangstür kein Türstopper montiert ist, schlägt diese regelmäßig gegen die Wand des Stiegenhauses. Dies führt zu einer Beschädigung der Mauer und zu einer unerträglichen Lärmentwicklung in der angrenzenden Wohnung. Der für unsere Wohnungseigentumsanlage zuständige Hausverwalter verweigert die Montage eines Türstoppers. Was kann man tun?**

Grundsätzlich handelt es sich hier um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, und so müsste der Hausverwalter von sich aus tätig werden. Handelt der Verwalter nicht, kann die Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen eine Weisung erteilen. Für Beschlüsse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ist eine Mehrheit der Miteigentumsanteile notwendig. Kommt diese nicht zustande, da nicht alle Wohnungseigentümer/innen zur Versammlung erscheinen oder wenn sich im Fall eines Umlaufbeschlusses ein erheblicher Teil der Wohnungseigentümer/innen der Stimme enthält, reichen für nach dem 30. Juni 2022 eingeleitete Willensbildungsvorgänge (WEG-Novelle 2022) auch zwei Drittel der tatsächlich abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. In diesem Fall muss die Mehrheit aber zu mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

**Ich habe beim Einzug in eine Altbauwohnung eine neue Küche eingebaut. Jetzt ziehe ich aus der Wohnung aus und würde die Küche gerne gegen einen angemessenen Betrag in der Wohnung belassen. Muss der Vermieter zustimmen?**

Als Mieter haben Sie kein Recht, bei Ihrem Auszug aus der Wohnung Einrichtungsgegenstände in der Wohnung zurückzulassen und dafür Ablöse zu verlangen. Oft ist es möglich, eine/n Nachmieter/in zu suchen und von diesem/dieser eine angemessene Ablöse zu verlangen. Dazu ist jedoch das Einverständnis Ihres Vermieters notwendig. Stimmt dieser nicht zu, muss die Küche entfernt werden.



**Ich habe mein Wohnmobil samt Anbau auf einem Campingplatz der Gemeinde stehen. Da ich dort meinen Lebensmittelpunkt habe, bin ich dort auch hauptwohnsitzlich gemeldet. Obwohl ich dafür regelmäßig meine Miete zahle, will mich die Gemeinde wegen eines nicht angeschlossenen und daher auch nicht in Gebrauch befindlichen Gasgeräts kündigen.**

Da es sich hierbei um eine Flächenmiete handelt, sind Sie leider nicht kündigungsgeschützt. Die Gemeinde kann daher bei einem unbefristeten Mietvertrag das Mietverhältnis mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Quartal ohne Angabe von Gründen aufkündigen. Sollte im Mietvertrag eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart sein, so ist diese wirksam. Sollte Gefahr in Verzug sein, kann die Gemeinde das Mietverhältnis ohne Einhaltung von Kündigungsfristen vorzeitig auflösen.

### Liebe Mitglieder!

Sie wollen auch zwischen den Erscheinungsterminen des Magazins „Der Mieterschutz“ mieterrechtlich 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

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

**Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!** In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhabung obliegende **Erhaltungsarbeiten**, die zunächst immer wieder aufgeschoben wurden oder deren Notwendigkeit verneint wurde, doch durchgeführt wurden.

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

## Sonstige Erfolge

Herr S. aus Aschach: gerichtlichen **Räumungsaufschub** erwirkt  
 Frau F. aus Bad Ischl: **Bankgarantie** über **€ 2.000,-** wurde rückerstattet  
 Herr W. aus Linz: wegen Abbruchreife des Gebäudes **neue Wohnung** erhalten  
 Herr B. aus Enns: **Badezimmerarmatur** wurde gewechselt  
 Herr G. aus Wels: **Herabsetzung** der Miete – Ersparnis **€ 3.663,00**  
 Frau S. aus Gmunden: von der Rücklage einbehaltene **Reparaturkosten** iHv **€ 9.098,60** rückerstattet  
 Herr H. aus Linz: im **Kündigungsverfahren** Rufen vereinbart

## Bezirk Tulln

Rücküberweisung der **Kaution** an unser Mitglied  
 Investitionersatz für Arbeiten **€ 500,00**

## Bezirk Wien-Umgebung

Ablöserefundierung **€ 4.600,00**

## Bezirk Wiener Neustadt

Korrektur der Betriebskostenabrechnungen für unser Mitglied **€ 100,50**  
 Refundierung von verrechneten Rücklagezahlungen **€ 500,00**

Sowie die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten und Hilfestellung bei Wohnungsrückgaben

## Kärnten

Durch unsere Intervention konnten wir für unser Mitglied eine **Kaution** in der Höhe von **€ 380,00** zurückerholen.

Für ein Mitglied konnten wir eine **Schadenersatzklage** dahingehend abwenden, indem wir Ruhen des Verfahrens vereinbaren konnten. Dadurch ersparte sich unser Mitglied ca. **€ 1.800,00**.

Durch unser Einschreiten konnten wir in einem anderen Fall im Zuge einer Räumungsklage die **Räumungsfrist um sechs Monate** verschieben.

Für ein weiteres Mitglied konnten wir eine **vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses** erreichen, wodurch unserem Mitglied die Einhaltung der langen Befristung erspart blieb.

Für unser Mitglied, Herrn K., erhielten wir **€ 3.000,00** an zu viel bezahlten **Mietzinsen** zurück.

Für ein anderes Mitglied konnten wir eine **Korrektur der Betriebskostenabrechnung** erreichen, indem die Kosten einer Notrufanlage herausgenommen 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, Pazmanitengasse	€ 15.798,00
3, Fasangasse	€ 2.360,00
3, Kegelgasse	€ 17.000,00
4, Schönburgstraße	€ 2.500,00
5, Siebenbrunnengasse	€ 5.600,00
6, Mariahilfer Gürtel	€ 2.600,00
9, Liechtensteinstraße (Möbelmiete)	€ 2.500,00
9, Wilhelm-Exner-Gasse	€ 6.500,00
10, Hasengasse	€ 3.000,00
10, Laxenburger Straße	€ 4.000,00
10, Laxenburger Straße	€ 9.000,00
10, Senefeldergasse	€ 1.800,00
12, Bischoffgasse	€ 9.500,00
12, Pohlgrasse	€ 12.000,00
12, Tichtelgasse	€ 4.500,00
14, Matznergasse	€ 1.150,00
15, Anschützgasse	€ 6.000,00
15, Graumanngasse	€ 3.000,00
15, Sechshausenstraße	€ 2.500,00
15, Würzbachgasse	€ 1.800,00
17, Kastnergasse	€ 2.765,80
18, Theresiengasse	€ 12.500,00
18, Währinger Straße	€ 7.000,00
21, Ferchenbauergasse	€ 17.209,00

### Betriebskosten

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 2020	€ 27,24
5, Margarettenstraße BK 2018 BK 2019	€ 171,96
5, Vogelsanggasse	€ 298,48
5, Vogelsanggasse	€ 1.000,00
8, Alser Straße	€ 440,00
14, Linzer Straße	€ 397,54
14, Märzstraße	€ 101,78
16, Seeböckgasse BK 2020	€ 666,72
17, Helblinggasse	€ 522,80

### Sonstiges

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

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

3, Hagenmüllergasse (Rückerstattung Stromkosten Trocknungsgerät)	€ 108,55
9, Glasergasse (Entschädigung)	€ 2.431,47
15, Grimmigasse (MV-Errichtungsgebühr)	€ 250,00
18, Kreuzgasse (MV-Errichtungsgebühr + Gebühr Stromummeldung)	€ 336,00
18, Schopenhauerstraße (Kaution)	€ 500,00
20, Klosterneuburger Straße (MV-Errichtungsgebühr)	€ 159,00

### Steiermark

Wir bemühten uns in der Steiermark mit Erfolg! 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** zurückerholen:

Elisabethstraße	€ 870,97
Hauptplatz	€ 103,05
Mariatroster Straße	€ 355,42
Jakob-Redtenbacher-Gasse	€ 150,68
Leonhardstraße	€ 128,93
Waldmüllergasse	€ 743,86

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

Goethestraße	€ 1.500,00
Rottalgasse	€ 1.788,85
Neubaugasse	€ 4.011,92
Sparbersbachgasse	€ 2.800,00
Ägydigasse	€ 438,60

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu Unrecht einbehaltene **Kauttionen** zurückerholen:

Hatzendorf	€ 500,00
Don-Bosco-Weg	€ 716,28
Griesplatz	€ 2.390,00
Reichstraße	€ 1.900,00
Bergmanngasse	€ 1.782,00
Beethovenstraße	€ 1.600,00

### Sonstige Erfolge

Frau S. erhielt durch unsere Intervention **neue Fenster**, da die alten so verzogen waren, dass eine Sanierung nicht mehr möglich war.

Familie F.: Nach einem **Wasserschaden** wurden die vom Schimmel betroffenen Wände saniert und die gesamte Wohnung auf Kosten des Vermieters ausgemalt.

Herr B. hat durch unsere Intervention einen **neuen Herd** erhalten.

Frau M. wurde ein **neues Türschloss** eingebaut.

Frau Sch. wurde durch unsere Intervention die **SAT-Anlage** neu eingestellt.

## Oberösterreich

### Kaution

Herr C. aus Katsdorf	€ 1.698,50
Herr M. aus Linz	€ 2.300,00
Herr P. aus Bad Hall	€ 1.000,00
Herr Sch. aus Linz	€ 900,00
Frau B. aus Stroheim	€ 600,00
Herr M. aus Wels	€ 1.300,00
Herr I. aus Linz	€ 1.090,00
Frau J. aus Suben	€ 800,00
Frau S. aus Strengberg	€ 1.256,63
Herr K. aus Altenberg	€ 1.800,00
Frau S. aus Linz	€ 1.800,00
Herr W. aus Freistadt	€ 300,00
Frau A. aus Wels	€ 467,42
Frau Ö. aus Ried	€ 700,00
Herr S. aus Haid	€ 466,33

### Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Frau J. aus Bad Ischl	€ 477,94
Herr K. aus Wels	€ 358,98
Frau F. aus Eberstallzell	€ 1.018,17

### Mietminderung

Herr K. aus Wels	€ 275,00
Frau J. aus Steyr	€ 2.304,60

### Schadenersatz

Frau J. aus Steyr	€ 500,00
-------------------	----------

### Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau H. aus Seewalchen	€ 1.600,00
Frau J. aus Steyr	€ 1.305,00
Frau L. aus Haid	€ 4.796,16

## Salzburg

Für unser Mitglied, Herrn André M. aus der Vierthalerstraße in 5020 Salzburg, konnten wir einerseits eine **Verkürzung der Kündigungsfrist** für die von ihm gewünschte Kündigung erwirken und andererseits dafür sorgen, dass Herr M. die zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlte **Kaution** in voller Höhe zurückbekommen hat.

Herr M. beschwerte sich über den seiner Ansicht nach ungerechtfertigten Einbehalt eines Teils der **Kaution** durch den Vermieter nach Rückstellung des Bestandobjekts: Ihm wurde vorgeworfen, den Garten nicht in jenem Zustand übergeben zu haben, in welchem er ihn übernommen hatte. In unserem Interventionsschreiben konnten wir den Sachverhalt anschaulich klären und beschreiben und so den Vermieter dazu bewegen, den einbehaltenen Betrag von **€ 600,00** auf das Konto unseres Mitglieds anzuweisen.

Der Vermieter von Herrn Sch. teilte diesem mit, dass er die Mietwohnung in Zukunft für seine Kinder benötigen werde, und meldete **Eigenbedarf** an. Er hatte bereits einen Anwalt eingeschaltet, um die gerichtliche Kündigung einzureichen. In der Aufarbeitung des Falles wurden zumindest Zweifel an der Durchsetzbarkeit der Aufkündigung laut. Da Herr Sch. aber grundsätzlich bereit war, sein Mietverhältnis zu beenden, konnte man sich auf eine **finanzielle Ablöse** der Mietrechte einigen.

## Niederösterreich

### Bezirk Baden

Korrekturen der **Betriebskostenabrechnung** für unsere Mitglieder **€ 139,60** bzw. **€ 67,82**  
 Korrektur falsch verteilter **Wasserkosten**

### Bezirk Mödling

Korrektur der **Finanzierungsbeitragsabrechnung**

### Bezirk St. Pölten

**Betriebskostenabrechnungskorrekturen** für unser Mitglied insgesamt **€ 1.091,37**  
 Mietzinsminderung **€ 772,04**

# einladung

Der Bundesvorstand des Mieterschutzverbandes Österreichs lädt zum ordentlichen Bundeskongress ein:

**Donnerstag, 2. Juni 2022, 12.00 Uhr**

in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Oberösterreich, Lederergasse 21, 4020 Linz

### Tagesordnung:

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

### Für den Bundesvorstand:

Mag.<sup>a</sup> Barbara Walzl-Sirk  
 (Bundesobfrau)

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

# ›Kritische Stimme‹



**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband  
Niederösterreich

**E**ine langjährige Forderung – auch des Mieterschutzverbandes – steht nun erfreulicherweise vor ihrer Verwirklichung. Bei Redaktionsschluss wurde gerade der Entwurf zur Novelle des Maklergesetzes zur Begutachtung ausgeschiedt. Durch diese Novelle wird nun auch in Österreich das Bestellerprinzip eingeführt. Bisher mussten viele Mieter/innen bei einem Wohnungswechsel neben den Übersiedlungskosten und der Kautions auch noch das Geld für die Maklerprovision aufbringen. Denn auch wenn von der Vermieterseite ein/e Makler/in beauftragt wird, kann auch noch von der Mieterseite eine Provision gefordert werden. Dies wird nach Inkrafttreten dieser Novelle nicht mehr

möglich sein. Derzeit ist vorgesehen, dass das Gesetz sechs Monate nach seiner Kundmachung in Kraft treten soll, das könnte daher im nächsten Jahr der Fall sein.

Wenn die Vermieterseite als Erste den/die Makler/in beauftragt, ist es nicht mehr möglich, dass auch noch von der Mieterseite eine Provision gefordert wird. Selbst bei der Erstbeauftragung durch den/die Mieter/in bedeutet es nach dem derzeitigen Entwurf nicht in allen Fällen, dass eine Provision vom/von der Mieter/in gefordert werden kann. Es gibt hier Ausnahmen wie die Beteiligung der Vermieterseite am Unternehmen des Maklers/der Maklerin oder wenn die Vermieterseite nur vom Abschluss des

Maklervertrages abgesehen hat, damit der/die Mieter/in provisionspflichtig wird, oder wenn der/die Makler/in eine Wohnung des Vermieters/der Vermieterin inseriert.

Wir werden unsere Mitglieder natürlich auch über den weiteren Verlauf dieser geplanten Gesetzesänderung auf dem Laufenden halten.

## 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!

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

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

**4780 Schärding**  
Denigasse 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)

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

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

### Salzburg

**5020 Salzburg**  
Hofhaymer Allee 9–11, Tel: 0662/841252  
Fax: 0662/841252-5  
Termin nach Vereinbarung!  
Öffnungszeiten:  
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und  
Mo. und Do. auch von 14 bis 16 Uhr

### Tirol

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

### Kärnten

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

## Übersiedelt?

Bitte geben Sie uns Ihre neuen Kontaktdaten  
bekannt! (Adresse, E-Mail und Telefonnummer)

## impresum

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

Chefredakteur:  
Dr. Andreas Frellinger  
Satz & Grafik: Andrea Malek-  
Rappitsch, Malanda-Buchdesign  
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

## empfänger/innen