



# der mieterschutz

das **Magazin** –  
herausgegeben vom  
Mieterschutzverband Österreichs



## Wenn die **Wohnung** zum **Büro** wird ...

Die neuen Regelungen zum Home Office



## Privatisierungen treiben die **Preise** nach **oben**

Explodierende Betriebskosten drohen



## Aufwendungen im **Wohnungs-** **eigentums-** **gesetz (WEG)**

Welche Kosten treffen die Eigentümergemeinschaft?

## Die **grüne Stadt**

Dichtere Verbauung bedeutet den Verlust  
von Grünräumen

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

Mit großer Mehrheit hat der Nationalrat kürzlich beschlossen, die „Richtwertmieten“ statt im April 2021 erst im April 2022 anzuhängen. Sicherlich eine kluge und begrüßenswerte Entscheidung, von der immerhin rund 750.000 Mieter/innen in ganz Österreich, davon rund 580.000 in Wien, profitieren. Wegen der Pandemie und der Wirtschaftskrise wird die gesetzlich vorgesehene Indexanpassung der Richtwerte also um ein Jahr verschoben. Richtwerte sind übrigens jene Beträge, die im „Altbau“ maximal (allerdings mit möglichen Zu- oder Abschlägen) verlangt werden dürfen. Sie reichen derzeit – und nun bis März 2022 – von 5,30 Euro im Burgenland bis zu 8,92 Euro in Vorarlberg. Pro Quadratmeter. Und das Ganze plus Betriebs- und Heizkosten sowie Umsatzsteuer. Für eine – sagen wir 80 Quadratmeter große – Wohnung zahlt die Vorarlberger Familie also rund 715 Euro. Mit Steuer und Nebenkosten macht das 1.000 Euro. Eine stolze Summe! Und das auch nur dann, wenn sie zu den Glücklichen gehört, die in Wohnungen mit einem Baudatum vor dem 30. Juni 1953 wohnen.

## Indexanpassung um ein Jahr verschoben

Was aber ist mit denen, deren Wohnungen etwa 50 oder 60 Jahre alt sind? Denn mietrechtlich betrachtet handelt es sich dabei groteskerweise um Neubauwohnungen. Das entsprechende Gesetz, das Mietrechtsgesetz (MRG), ist vor fast 40 Jahren in Kraft getreten. Damals war eine Altbauwohnung eine 30 Jahre alte Wohnung. Seit vier Jahrzehnten – damals stand die Berliner Mauer noch – wurden die diesbezüglichen Stichtage vom Gesetzgeber nicht aktualisiert. Heute muss eine „Altbauwohnung“ schon fast 70 Jahre alt sein, damit das Richtwertsystem zur Anwendung kommt. Ist das in Ordnung? Nein, das ist es nicht.

So begrüßenswert die Verschiebung der Anhebung der Richtwerte um ein Jahr auch ist. Ein wirklich spürbarer Schritt für noch weit aus mehr Mieter/innen wäre die Aktualisierung jener Daten, also der Stichtage, die für die Anwendbarkeit der Mietzinsbestimmungen im MRG entscheidend sind,

meint

**Dr. Walter Windischbauer**  
Mieterschutzverband Salzburg



## Die grüne Stadt

**Viele von uns leben oder arbeiten in der Stadt. Städte gewinnen immer mehr an Attraktivität, da sie eine gute Infrastruktur, bessere Arbeitsmöglichkeiten und auch mehr Freizeitaktivitäten bieten.**

Da die Bevölkerung in den Städten sukzessive zunimmt, werden verstärkt bisher unbebaute Gebiete verbaut, um neuen Wohnraum zu schaffen. Diese zunehmende Versiegelung des Bodens hat aber natürlich negative Auswirkungen auf das Klima: Eine immer dichtere Verbauung bedeutet den Verlust von Grünräumen. Fakt ist, dass durch den Klimawandel häufiger Hitzeperioden auftreten und auch länger andauern. Dadurch wird das Leben besonders in den Städten stark beeinträchtigt. Denn nicht nur in den Straßen und auf den Plätzen wird die Luft heißer, auch die Temperaturen in den Wohnungen selbst steigen an. Das hat zur Folge, dass für ein angenehmes Wohnklima immer mehr Klimageräte installiert werden. Die Inbetriebnahme derartiger Geräte zieht wiederum einen Negativeffekt nach sich: Der Stromverbrauch steigt an – was ökologisch nicht sehr sinnvoll ist.

Das Streben nach mehr Grün in den Städten muss also massiv forciert werden, denn gerade im Sommer heizen sich Asphalt, Beton und Dächer auf und sorgen im dicht bebauten Gebiet oft für Extremtemperaturen. Sollte nichts

Eine immer dichtere Verbauung bedeutet den Verlust von Grünräumen.

Eine grüne Infrastruktur ist also wichtig, um die Folgen des Klimawandels abzuschwächen.

dagegen unternommen werden, ist zu befürchten, dass die Temperaturen weiter ansteigen werden. Eine grüne Infrastruktur ist also wichtig, um die Folgen des Klimawandels abzuschwächen und den Menschen in den Städten eine gute Lebens- und Wohnqualität zu bieten.

Eine Möglichkeit, die derzeit noch viel zu wenig ausgeschöpft wird, ist das Begrünen von Fassaden, Hausdächern, Balkonen, Terrassen und Innenhöfen. Einige Städte haben in dieser Hinsicht bereits erste Maßnahmen ergriffen, aber diese sind noch viel zu wenig. Und allzu oft werden unbebaute Flächen noch immer in Parkplätze umgewandelt, anstatt attraktive Grünflächen zu schaffen, die auch für Freizeitaktivitäten genutzt werden könnten. Hier muss unbedingt ein Umdenken stattfinden. Bund und Länder sind gefordert, dementsprechende Gesetze und Verordnungen zu erlassen.

Bei begrünten Hausfassaden wären die Mauern geringeren Temperaturschwankungen ausgesetzt, und zusätzlich wirkt die Begrünung wie eine Gebäudedämmung. Die in solchen Häusern lebenden Menschen hätten ein weitaus besseres Wohnklima, da sich



**Mag. Jasmin Klösch-Bergthaler**  
Mieterschutzverband Kärnten

die Wohnungen nicht so aufheizen könnten.

Auch Dachbegrünungen würden einen wertvollen Beitrag leisten. Das Regenwasser würde nicht sofort verdunsten, und das Niederschlagswasser könnte länger zurückgehalten werden. Begrünte Fassaden und Dächer tragen auch dazu bei, dass sich der Feinstaub verringert, und dadurch würde sich auch die Luftqualität verbessern. Grüne Dächer und Fassaden können zwar die Parks und öffentlichen Grünanlagen nicht ersetzen, sie sind aber eine wichtige Ergänzung.

Begrünte Fassaden und Dächer tragen auch dazu bei, dass sich der Feinstaub verringert.

Begrünte Flächen in der Stadt bedeuten nicht nur eine Verbesserung für das Klima, sondern wirken sich auch positiv auf die Gesundheit und die Psyche der Menschen aus.

Zur Klimaverbesserung kann jede/r Einzelne etwas beitragen: Bepflanzen Sie Ihren Balkon oder Ihre Terrasse nach Ihrem Geschmack. Sie leisten damit einen wertvollen Beitrag zum Wohle des Klimas.

# Die Haftung des Verwalters/der Verwalterin im Wohnungseigentum

Bei Beratungen im Zusammenhang mit Wohnungseigentumsfragen kommt es immer wieder vor, dass unsere Ratsuchenden gerne wissen wollen, ob man eine/n Verwalter/in für ein Fehlverhalten haftbar machen könnte.



**Mag. Barbara Walzl-Sirk**  
Mieterschutzverband Steiermark

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) selbst gibt es da keine konkrete Regelung. Was im WEG jedoch schon geregelt wird, ist, dass der/die Verwalter/in mit der Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen betraut ist. Außerdem ist der/die Verwalter/in aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des WEG verpflichtet, die Interessen der Eigentümergemeinschaft wie auch die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer/innen zu wahren. Der/die Verwalter/in ist auch berechtigt, im Rahmen der Vertretung eine/n berufsmäßige/n Parteienvertreter/in zu bestellen.

Die Haftung des Verwalters/der Verwalterin richtet sich nach den Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Für den/die Verwalter/in gilt der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB. Darunter versteht man, dass ein/e Verwalter/in einen für seine/ihre Berufsgruppe typischerweise zu erwartenden Leistungsstandard einhält, wobei es dafür keine allgemeingültigen Regelungen gibt, sondern immer die Umstände des Einzelfalls geprüft werden müssen.

Erst jüngst musste sich der Oberste Gerichtshof (OGH) mit der Haftung eines Verwalters/einer Verwalterin im Wohnungseigentum befassen. Zu klären war, ob ein/e Verwalter/in der Eigentümergemeinschaft für eine entgangene Förderung haftet oder nicht.

Der OGH (7 Ob 46/20w) bejaht dies in diesem Fall. So hält der OGH fest, dass es zur Aufgabe des Verwalters/der Verwalterin gehört, nicht nur die Sammlung, Vorbereitung und Einreichung von Unterlagen bei der Förderstelle vorzunehmen, sondern

auch aufgrund des Vertragsverhältnisses zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und ihrem/ihrer Verwalter/in zu kontrollieren, ob die Förderbeträge eingegangen sind. Die Bezahlung der vom Generalunternehmen gelegten Rechnung in voller Höhe, ohne den Fördergeldeingang zu kontrollieren, ist als schadensbegründende Pflichtwidrigkeit nach den Bestimmungen des ABGB zu sehen. Der Eigentümergemeinschaft ist somit ein Schaden in der Höhe der entgangenen Förderung entstanden, die nach den Feststellungen bei Beantragung erlangt worden wäre.

Für den/die Verwalter/in gilt der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB.

Haftungsfolgen können eine/n Verwalter/in auch bei Vorschreibung eines einmaligen Beitrags zur Rücklage wegen einer Sanierung

treffen. Grundsätzlich ist für diese Sonderumlage derjenige/diejenige Wohnungseigentümer/in zahlungspflichtig, der/die zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch als Eigentümer/in eingetragen ist. Bei diesem kann auch ein Vorzugspfandrecht eingetragen werden. Wenn der/die Verwalter/in z. B. von einem unmittelbar bevorstehenden Eigentümerwechsel erfährt, trifft ihn/sie eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Eine Haftung kann sich daraus ergeben, dass ein Vorzugspfandrecht nicht mehr begründet werden kann, da die dafür notwendigen Veranlassungen des Verwalters/der Verwalterin erst nach Einlangen des Einverleibungsgesuches des Erwerbers/der Erwerberin bei Gericht eingelangt sind.



# Abrechnungen und eine mögliche Heizkostennovelle!

Wie jedes Jahr, so werden auch heuer bis spätestens Mitte des Jahres wieder die Jahresabrechnungen des Vorjahres erfolgen, wobei aufgrund der momentanen Situation eventuelle Nachzahlungen, die zusätzlich zu den monatlichen Mietzahlungen anfallen, für viele wohl eine besondere zusätzliche Belastung darstellen werden.

Wer sich diese Abrechnungen kontrollieren lassen will, sollte nicht zu lange warten. Einerseits ist die Belegsvorlage aufgrund der Rechtsprechung nur innerhalb von sechs Monaten ab der Legung der Abrechnung durchsetzbar, andererseits gibt es bei Heizkostenabrechnungen nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) und bei Betriebskostenabrechnungen im Bereich des WGG (also bei den sogenannten Genossenschaftswohnungen) eine sechsmonatige Präklusionsfrist. Werden innerhalb dieser sechs Monate keine Einwendungen erhoben, gilt die Abrechnung als genehmigt.

Apropos Heizkostenabrechnung: Im letzten November wurde eine neue Heizkostennovelle zur Stellungnahme ausgeschickt. Wann und in welcher Form diese Novelle in Kraft treten wird, war zumindest beim Verfassen dieses Artikels noch nicht bekannt.

Leider enthält auch diese Novelle, zumindest in der Fassung von November, unserer Ansicht nach wieder zusätzliche Kostenbelastungen für Mieter/innen. Die Hereinnahme der Kältekosten kann nämlich zu zusätzlichen Belastungen führen, da insbesondere im Geltungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz) und des WGG zusätzliche Kosten im Bereich Abrechnung, Ablesung und



Bildquelle: Free-Photos (Pixabay)

Messleistung von Kälte verrechnet werden könnten, deren Verrechnung nach den bisherigen Bestimmungen noch nicht möglich war. Insbesondere würde dies auch eine Art „Zwangsbeglückung“ darstellen. Da dieses Gesetz die Verrechnung eines Teils der Kosten über die Nutzfläche vorsieht, müssen sich auch diejenigen an den Kosten beteiligen, die gar nicht an dem Kältekonsument teilnehmen wollen.

Auch für Wohnungseigentümer/innen könnte es zu Kostenmehrbelastungen kommen, zumal z. B. unklar blieb, wie es mit



Mag. Wolfgang Czuba  
Mieterschutzverband Niederösterreich

den Kosten für die Abrechnungsinformationen, die ausgeweitet werden sollen, wirklich aussieht. Abzulehnen war unsererseits auch, dass es bei Erstbezug erlaubt wäre, die Kosten erst nach 22 Monaten abzurechnen. Auch energiepolitisch scheint dies eher fragwürdig zu sein. Bei Neubauten und Sanierungen könnte dies zu einem vermehrten Einbau gemeinschaftlicher Kälteanlagen und daher letztendlich zu einem höheren Energieverbrauch führen. Wir werden jedenfalls dann auch über die endgültige Fassung berichten.

Die heurigen Abrechnungen werden wohl noch nach der alten Gesetzeslage gelegt. Besonders beachten sollte man bei den Heizkostenabrechnungen, welche Kosten tatsächlich – neben den reinen Energiekosten – verrechnet werden, das betrifft insbesondere die Kosten für Ablesungen und Wartungen.

Wartungen, Service technischer Anlagen und sonstige Kosten sind auch Positionen, denen man bei den Betriebskostenabrechnungen besondere Aufmerksamkeit schenken sollte. Deshalb unser Rat: Lassen Sie sich die Abrechnungen kontrollieren!



## Wenn die Wohnung zum Büro wird ...



Mag. Wolfgang Kirnbauer  
Mieterschutzverband Wien

Die Pandemie machte es notwendig: Im Jänner 2021 haben sich die Sozialpartner auf neue Regelungen zum Home Office geeinigt.

Die Eckpunkte:

- Die Arbeit zu Hause bleibt weiterhin Vereinbarungssache. Das heißt, sowohl Arbeitgeber/in als auch Arbeitnehmer/in müssen mit dem Home Office einverstanden sein und dazu eine Vereinbarung schließen.
- Wenn die notwendigen Mittel (z. B. Laptop) nicht bereitgestellt werden, haben Arbeitnehmer/innen Anspruch auf eine angemessene Abgeltung. Gleiches gilt für den Energie-, Internetaufwand etc.
- Anschaffungen für die Büroeinrichtung zu Hause können steuerlich abgesetzt und im Jahresausgleich geltend gemacht werden.

Die neuen Bestimmungen bedürfen noch einer Abstimmung im Parlament, die voraussichtlich im April 2021 stattfinden und vermutlich noch Konkretisierungen beinhalten wird.

So erfreulich die rasche Einigung der Sozialpartner in den oben erwähnten Punkten ist, die im Wesentlichen arbeits- und steuerrechtliche Aspekte umfassen, so unerfreulich ist die Untätigkeit der Regierung im Mietrecht:

Immer mehr Mietverträge beinhalten Klauseln, die andere Tätigkeiten als das Wohnen mit Kündigung oder Mieterhöhung sanktionieren wollen. Es benötigt dringend eine gesetzliche Klarstellung, dass Mietobjekte, die von Mieter/innen bewohnt und auch für Büro Zwecke verwendet werden, vor Mieterhöhung und Kündigung geschützt werden. Diesbezüglich zeigt sich die Bundesregierung, wie auch in anderen mietrechtlichen Fragen, die die Pandemie aufgeworfen hat (z. B. Mietzinsminderung bei Geschäftslokalen), erschreckend passiv. Es kann nicht sein, dass Mieter/innen ewig zittern müssen, bis Höchstgerichte entschieden haben, was in diesen Fällen zulässig ist und was nicht!



Mag.ª Julia Gaughhofer  
Mieterschutzverband Wien

## Neu im Team Wien

Mein Name ist Julia Gaughhofer. Ich komme aus Klagenfurt, lebe jetzt aber schon viele Jahre in Wien, wo ich auch mein Jus-Studium absolviert habe. Seit mehr als einem Jahr bin ich beim Mieterschutzverband Wien als Juristin beschäftigt.

Diese Aufgabe erfüllt mich voll und ganz, da es immer ein großer Wunsch von mir war, mit Menschen zusammenzuarbeiten und diese (rechtlich) zu unterstützen. Der Job als Mieterschützerin bietet dafür das ideale Feld, da ich einerseits durch die Gespräche mit unseren Mitgliedern mit vielen unterschiedlichen Menschen in Kontakt komme, und es mir andererseits möglich ist, diese in wohnrechtlichen Belangen juristisch zu beraten und zu vertreten.

Aufgrund der Beratung und der Vertretung von verschiedensten Menschen gleicht kaum ein Tag dem anderen, und immer wieder stehe ich vor neuen Aufgaben und Herausforderungen. Dadurch wird die Arbeit nie langweilig. Es gibt immer genug zu tun, denn leider wird allzu oft versucht, die Rechte der Mieter/innen zu beschneiden und zu beschränken. Dagegen vorzugehen, halte ich im Sinne einer gerechteren Gesellschaft für unerlässlich.

Ich versuche immer, das Bestmögliche für unsere Mitglieder zu erreichen, und freue mich, wenn unsere Arbeit Erfolg zeigt. Ich hoffe, noch viele weitere Jahre mit Rat und Tat für unsere Mitglieder da sein zu können.



Daniel Lassingleithner:  
**Die Kautionszahlung im Mietrecht**  
MANZ 2020. XXVIII,  
208 Seiten BR. € 52,00  
ISBN 978-3-214-07976-5  
(Objekt 559377)

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

**BÜCHERECKE:**  
Aus unserer täglichen Praxis wissen wir: Die Kautionszahlung bei Abschluss eines Mietvertrages gilt als selbstverständlich. Leider ist die Rückzahlung der Kautionszahlung bei Mietende nicht so selbstverständlich. Häufig kommt es zu Streitigkeiten zwischen Vermieter/innen und Mieter/innen. Dieses Werk, verfasst von einem in der Praxis tätigen Autor, er ist Rechtsanwalt in Salzburg, bietet eine detaillierte Bearbeitung der Regelungen zur Kautionszahlung. Insbesondere werden folgende Bereiche dargestellt: die differenzierten Kautionsregelungen im Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, die Erscheinungsformen der Kautionszahlung, praktische Probleme bei der Übergabe und Rückstellung. Enthalten sind auch praktische Tipps, eine ausführliche Rechtsprechungsübersicht und der Rechtsvergleich mit Deutschland.



# Aufwendungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG)



MMag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Alexandra Hohenbruck  
Mieterschutzverband Tirol

Wohnungseigentümer/innen haben nach § 32 WEG die Aufwendungen für die Liegenschaft anteilmäßig zu tragen.

Eine Definition für den Begriff „Aufwendungen für die Liegenschaft“ ist im WEG allerdings nicht verankert. Von den Aufwendungen umfasst sind die Kosten, die die Eigentümergemeinschaft betreffen, somit die Kosten für den Betrieb, die Erhaltung und die Verbesserung der Liegenschaft. Als Aufwendungen kommen nur jene in Betracht, die mit der (ordentlichen oder außerordentlichen) Verwaltung im Zusammenhang stehen und die Eigentümergemeinschaft treffen. Insbesondere zählen dazu die laufenden Betriebskosten, Kosten für Gemeinschaftsanlagen, Verwaltungskosten, Kosten von Erhaltungsarbeiten und Beiträge zur Rücklage.

Diese Gemeinschaftskosten sind auf die einzelnen Wohnungseigentümer/innen aufzuteilen, entweder gesetzlich nach den Nutzwerten (Regelfall) oder nach einem vertraglich abgeänderten Aufteilungsschlüssel, wie beispielsweise nach Nutzfläche oder Verbrauch:

- Der Regelfall ist die Abrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, wobei die Abrechnungseinheit die Liegenschaft ist. Die Miteigentumsanteile sind aus dem Grundbuch ersichtlich, dabei ist der Grundbuchstand bei Ende der Abrechnungsperiode maßgeblich (§ 32 Abs 1 WEG).
- Ein Abweichen vom Regelfall – sowohl eine abweichende Abrechnungseinheit als auch ein abweichender Aufteilungsschlüssel – kann nur einstimmig von allen Wohnungseigentümer/innen beschlossen werden und bedarf der Schriftform (§ 32 Abs 2 WEG).
- Für eine verbrauchsabhängige Aufteilung ist zunächst erforderlich, dass die Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich

vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können. Weiters wird die Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile für die verbrauchsabhängige Aufteilung gefordert (§ 32 Abs 3 WEG).

Nach § 34 WEG hat im Regelfall die Legung der Abrechnung bis zum 30. Juni des Folgejahres an jeden/jede Wohnungseigentümer/in zu erfolgen. Es ist eine ordentliche und richtige Abrechnung über das vorangegangene Kalenderjahr zu legen. Die Abrechnung hat sich auf alle Einnahmen und Ausgaben der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zu beziehen. Die Form der Abrechnung ist nicht ausdrücklich geregelt, jedoch wird auf die ÖNORM A 4000 über die Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten verwiesen, welche Mindestanforderungen enthält. Zudem ist dem/der Wohnungseigentümer/in Belegeinsicht zu gewähren. Kopien der Belege sind gegen Kostenersatz anzufertigen. Die Rechnungslegungspflicht erstreckt sich auch auf die Abrechnung nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG).

Die Legung und Überprüfung von Abrechnungen kann von jedem/jeder Wohnungseigentümer/in im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 WEG geltend gemacht werden. Die Überprüfung hat nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erfolgen. Der Rechnungslegungsanspruch verjährt in drei Jahren ab Ende der Rechnungslegungsfrist.

**Fazit:** Aufgrund der möglichen vertraglich abweichenden Vereinbarungen und der Komplexität in Hinblick auf die verrechenbaren Einnahmen und Ausgaben wird die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen empfohlen.

# Privatisierungen treiben die Preise nach oben



Dr. Andreas Freillinger  
Mieterschutzverband Salzburg

Herr L. kann es kaum fassen, als er seine Betriebskostenabrechnung zugeschickt bekommt. Satte 1.550 Euro an Betriebs- und Heizkosten soll er für das vergangene Jahr nachzahlen, obwohl die Nebenkosten für seine Mietwohnung schon bisher nicht gerade gering waren. Und immer mehr Mieter/innen der Wohnanlage in der General-Keyes-Straße in Salzburg erhalten ähnlich hohe Nachzahlungen.

Allmählich formiert sich Widerstand. Die Bewohner/innen überlegen, was sie gegen die exorbitant hohen Nachzahlungen unternehmen können, und wenden sich an den Mieterschutzverband. Vorerst waren einmal die rechtlichen Rahmenbedingungen auszuloten: Die Siedlung in der General-Keyes-Straße wurde zum großen Teil nach dem Krieg im Jahr 1951 (einige Häuser auch später) mit Hilfe der damaligen amerikanischen Besatzung erbaut und von der BGV (Bundesgebäudeverwaltung) und dann von deren Nachfolgerin, der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), verwaltet. Inzwischen befindet sich die Anlage im Eigentum privater Gesellschaften, ein Teil der Häuser wird von der AREV, ein anderer Teil von der ÖRAG verwaltet.

Die mit der Sanierung verbundenen Baumaßnahmen führten zu einer erheblichen Verteuerung der monatlichen Aufwendungen.

Die neuen Eigentümer/innen begannen, die in die Jahre gekommenen Objekte zu sanieren, aber auch eine „Nachverdichtung“ und Aufstockung einzelner Häuser in die Wege zu leiten, um eine höhere Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Dies allerdings auf Kosten der Bewohner/innen. Die mit der Sanierung verbundenen Baumaßnahmen führten nicht nur zu einem Verlust von Allgemeinflächen (Parkplätzen und Gärten), sondern auch zu einer erheblichen Verteuerung der monatlichen Aufwendungen – statt wie bisher sein Auto am Hausparkplatz abzustellen, war dies nun aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten nicht mehr möglich, und so wurde den Bewohner/innen angeboten, teure Tiefgaragenplätze anzumieten. Das Tüpfelchen auf dem i waren die darauf explodierenden Betriebskosten. Durch den Einbau von Liften in den meisten Häusern



Bildquelle: bemsweitz (Pixabay)

für die neu errichteten Luxuswohnungen in den Dachgeschoßen kam es zu einer erheblichen Steigerung der Aufwendungen für die Liegenschaft. Nicht nachvollziehbar für viele Mieter/innen sind auch die extremen Steigerungen bei den Heizkosten und bei den Aufwendungen für die Hausbetreuung.

Weiterhin wird die Nachzahlung eingemahnt, einige Mieter/innen wurden sogar auf Zahlung geklagt.

Sofern das Mietrechtsgesetz (MRG) anwendbar ist, besteht die Möglichkeit, die gestiegenen Nebenkosten in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats zu prüfen, dies ist jedoch nicht bei allen Häusern möglich.

Trotz der Beteuerungen der Verwaltung, die Abrechnungen auf die Einwände der Mieter/innen hin erneut zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren, ist bis dato nicht viel geschehen. Weiterhin wird die Nachzahlung eingemahnt, einige Mieter/innen wurden sogar auf Zahlung geklagt. Möglicherweise spekulieren die Eigentümer/innen damit, dass weniger finanzkräftige Mieter/innen wohl früher oder später das Handtuch werfen werden, wollen sie nicht in der ständigen Unsicherheit leben, wie hoch wohl die nächste Betriebskosten-

abrechnung sein wird. Wenn auch aufgrund der Gesetzeslage die Hauptmietzinse in solchen Objekten nicht angehoben werden können, so können die mit Sanierungen verbundenen Nebenkosten sehr schnell zu Preistreibern werden.



Bildquelle: Tamara6 (Pixabay)

## einladung

zur ordentlichen Generalversammlung des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Tirol (ZVR 020056055)

**Dienstag, 28. September 2021, 16.00 Uhr**

Gasthaus Sailer (Extrastüberl), Adamgasse 8, 6020 Innsbruck

### Tagesordnung:

- Begrüßung
- Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- Bericht des Rechnungsprüfers
- Entlastung des Rechnungsprüfers
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl des Vorstandes
- Neuwahl der Rechnungsprüfer
- Allfälliges

### Für den Vorstand:

Dr.<sup>in</sup> Herta Trummer





Mag.<sup>a</sup> Anneliese Schedlberger  
Mieterschutzverband Oberösterreich

## Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer  
Mieterschutzverband Wien

„Ein Mieter unseres Hauses lädt die Akkus seines Wohnmobils regelmäßig in seiner Garage auf. In den Garagen gibt es keinen Stromanschluss, nur den Anschluss für eine Glühlampe. Kann das sein?“

Möglicherweise hat sich der Mieter unbefugt an den Allgemeinstrom angehängt. Das wäre Stromdiebstahl und kann strafrechtlich geahndet werden. Wenn ein begründeter Verdacht besteht, rate ich Ihnen, die Angelegenheit Ihrem Vermieter/Ihrer Vermieterin und gegebenenfalls auch dem Stromversorger zu melden. Wenn der Mieter die Garage über den Wohnungsstrom versorgen möchte, damit die anderen Mieter/innen nicht mit seinen Stromkosten belastet werden, benötigt er die Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin zur Einleitung.

„Ich habe eine in den 70er-Jahren errichtete Eigentumswohnung gemietet. Da der darüber liegende Dachboden nicht isoliert ist, erreiche ich im Sommer in der Wohnung Temperaturen bis zu 29 Grad Celsius, und im Winter habe ich extrem hohe Heizkosten. Grundsätzlich wäre mein Vermieter bereit, Verbesserungen durchzuführen, jedoch sind die anderen Wohnungseigentümer/innen damit nicht einverstanden.“

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, kann ihr Vermieter nicht eigenmächtig den Dachboden dämmen. Über derartige Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer/innen. Stimmt die Mehrheit zu, sind die Kosten aus der von den Wohnungseigentümer/innen angesparten Rücklage zu decken. Stimmt die Mehrheit nicht zu, kann Ihr Vermieter gemäß § 28 Abs 1 Z 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) einen Antrag auf Durchführung binnen angemessener Frist bei Gericht stellen. Allerdings wird dort geprüft, ob die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

„Ich habe ein Friseurgeschäft gemietet und war bereits zum dritten Mal vom Lockdown betroffen. Mein Vermieter wollte mir mit der Miete nicht entgegenkommen. Ich habe daher die Miete für den Zeitraum der Schließung einbehalten. Jetzt droht er mir mit Räumungsklage.“

Mittlerweile gibt es zwei bezirksgerichtliche Entscheidungen, die den Mieter/innen aufgrund der behördlich angeordneten Sperren recht geben. Da aufgrund der Seuche die Benützung des Mietgegenstandes zum bedungenen Gebrauch unmöglich war, sah das Gericht die Mietminderung gemäß § 1104 ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) als berechtigt an. Die erste hierzu ergangene Entscheidung betraf in concreto ein Friseurgeschäft. Alle Argumente der Kläger/innen wurden abgeschmettert. Vorsicht aber bei Pachtverträgen: Bei auf länger als ein Jahr abgeschlossenen Verträgen gibt es bei bloß beschränkter Brauchbarkeit keine Mietminderung. Abzuwarten bleibt noch, wie der Oberste Gerichtshof zu diesem Thema entscheidet. Wir sind aber guter Dinge, dass er sich auf die Seite der Mieter/innen stellt.



Bildquelle: Michelle Maria (Pixabay)

„Meine Vermieterin fordert jetzt bei Auszug die Entfernung des von mir vor einigen Jahren verlegten Laminats. Der Laminatboden ist in wesentlich besserem Zustand als der darunter befindliche Parkettboden. Ist das berechtigt?“

Grundsätzlich ist die Wohnung in dem Zustand zurückzustellen, wie sie übernommen wurde. Lediglich für gewöhnliche Abnutzungen aus vertragsgemäßem Gebrauch haften Sie nicht. Die Verlegung eines Laminatbodens statt des vorhandenen Parkettbodens hat das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als wesentliche Veränderung eingestuft. Somit ist der Ursprungszustand wiederherzustellen.



Bildquelle: PIRCHAD (Pixabay)

„Obwohl die Darlehen für die Errichtung unserer Liegenschaft schon zurückbezahlt wurden, schreibt unsere Genossenschaft die Miete weiterhin so vor, als ob die Kredite noch offen wären.“

Das ist leider möglich! Nach der Rückzahlung eines Kredits kann die bisherige dem Entgelt zugrunde gelegte Darlehensrate unverändert weiter verrechnet werden; dieser Mietzinsbestandteil wird allgemein als „Auslaufannuität“ bezeichnet und darf den gesetzlich vorgegebenen Höchstwert von 1,81 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten.

„Die neue Hausverwaltung schreibt mir bei den Mietzinsvorschreibungen eine sogenannte Manipulationsgebühr in Höhe von monatlich 1,20 Euro vor. Was ist das?“

Hinter dem Titel „Manipulationsgebühr“ verstecken sich die Spesen für den Aufwand der Hausverwaltungen für die Mietzinsvorschreibung und die Buchungen der Mieten. Auch wenn es unserer Erfahrung nach die meisten Verwaltungen so handhaben: Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Altbauten und geförderte Neubauten) sind solche Vorschreibungen unzulässig.

„Mein Vermieter verbietet mir das Abstellen des Kinderwagens im Stiegenhaus. Kann er das?“

Man möchte es kaum glauben, aber immer wieder berichten uns Mieter/innen, dass sie deswegen mit manchen Hausverwaltungsproblemen haben. Noch absurder erscheint es, wenn deswegen ein/e Vermieter/in eine Kündigung ausspricht und diese Angelegenheit bis zum Obersten Gerichtshof (OGH) strapaziert, wie dies unlängst bei einer Mieterin einer Wohnung im ersten Wiener Gemeindebezirk der Fall war. Die Mieterin hatte aufgrund einer Sanierung ihrer kleinen Wohnung ihren Kinderwagen vorübergehend vor der Wohnungstür abgestellt. Der OGH urteilte in diesem Fall, dass dieses Verhalten keinen Kündigungsgrund rechtfertigen kann. Nach ständiger Rechtsprechung muss ein/e Vermieter/in die Benützung von außerhalb des eigentlichen Mietobjekts gelegenen, allgemein zugänglichen Teilen der Liegenschaft zumindest soweit dulden, als sie der Verkehrssitte, dem Ortsgebrauch oder dem Herkommen entspricht (RS0020922), und dies einem berechtigten Interesse des Mieters/der Mieterin ohne Behinderung anderer Hausbewohner/innen dient.



Bildquelle: Canidit\_Shots (Pixabay)

### 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

**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 Hausinhaber 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 verärgert. In manchen Fällen mussten wir sogar einen Zwangsverwalter beantragen, bevor dann die notwendigen Arbeiten endlich erledigt wurden.

## Wien

### Mietzins

In vielen Fällen konnten wir für unsere Mitglieder die **Richtigstellung des Mietzinses** (Hauptmietzins, Untermietzins oder Möbelmiete) und die **Rückzahlung** von zu hohen Mieten erwirken. Bei noch aufrechten Mietverhältnissen wurde auch jeweils der Mietzins für die Zukunft herabgesetzt.

**Folgende Rückzahlungen konnten wir im letzten halben Jahr für unsere Mitglieder erreichen:**

2, Böcklinstraße	€ 2.268,71
3, Erdbergstraße	€ 859,78
3, Kleistgasse	€ 469,22
3, Wassergasse	€ 17.000,00
4, Taubstummen-gasse	€ 9.500,00
6, Mollardgasse	€ 991,92
7, Bernardgasse	€ 13.896,00
7, Zieglergasse	€ 296,74
9, Wilhelm-Exner-Gasse	€ 5.000,00
10, Eitenreichgasse	€ 8.500,00
10, Quellenstraße	€ 19.000,00
10, Rotenhofgasse	€ 51,57
10, Schleiergasse	€ 957,00
15, Heinickegasse	€ 8.762,45
16, Koppstraße	€ 5.000,00
18, Hans-Sachs-Gasse	€ 3.400,00

### 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:**

6, Hirschengasse (BK 2018)	€ 680,99
7, Neubaugasse	€ 150,00
7, Neubaugürtel (BK 2018, für ein Mitglied)	€ 93,00

16, Haberlgasse	€ 657,00
16, Seeböckgasse (BK 2019)	€ 645,61

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

**Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:**

<b>Kaution</b>	
7, Neustiftgasse	€ 545,00
8, Lammgasse	€ 960,00
10, Gudrunstraße	€ 400,00
10, Inzersdorfer Straße	€ 1.916,00
14, Hadikgasse	€ 315,03
11, Lorystraße	€ 1.162,43
16, Gablenzgasse	€ 1.200,00
23, Altwirthgasse	€ 666,00

**Rückzahlung Maklerprovision**

7, Halbgasse	€ 577,25
--------------	----------

## Steiermark

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

Durch unser Einschreiten konnten wir für unsere Mitglieder folgende **Mietzinsminderungen** erreichen:

Vinzenz-Muchitsch-Straße	€ 102,09
Eduard-Richter-Gasse	€ 450,00
Sigmundstadt	€ 154,00
Harmsdorf-gasse	€ 109,64

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:

Hilmgasse	€ 605,40
-----------	----------

Nothelferweg	€ 79,09
Stadtplatz	€ 101,36
Schönaugasse	€ 105,23
Ruthardgasse	€ 145,10
Puchstraße	€ 1800,00

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

Gaswerkstraße	€ 3000,00
Panoramagasse	€ 2000,00
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße	€ 4740,24

### Sonstige Erfolge

Herr D. erhielt durch unsere Intervention für die **Reparatur der Fenster** einen Ersatz in der Höhe von **€ 170,00**.

Herr B. erhielt durch unsere Intervention **Putzkosten** in der Höhe von **€ 120,00**.

Frau M. erhielt durch unsere Intervention für durchgeführte **Reinigungsarbeiten € 100,00**.

Frau K. erhielt durch unsere Intervention einen **Stromkostenersatz** in der Höhe von **€ 155,00**.

Für Frau F. konnten wir eine **Umsatzsteuerkorrektur** erreichen – sie erhielt **€ 530,46** zurück.

Frau F. erhielt durch unsere Intervention eine **Heizkostengutschrift** in der Höhe von **€ 199,96**.

Für Herrn R. konnten wir einen Vergleich für **zu viel bezahlte Mietzinse** erwirken. Er erhielt **€ 750,00** zurück.

## Oberösterreich

**Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte**

Frau P. aus Scharnstein	€ 20.000,00
Herr A. aus Wels	€ 23.000,00

### Kaution

Herr R. aus Linz	€ 500,00
Herr M. aus Linz	€ 1.750,00
Frau M. aus Pram	€ 325,00

## Wir sind übersiedelt!

Die **Sprechtage in Steyr** finden zukünftig in der **Pachergasse 8, 4400 Steyr, in den Räumlichkeiten von Easy Learning** wie gewohnt jeden **dritten Montag im Monat von 9 bis 13 Uhr statt! Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Frau T. aus Schärding	€ 4.000,00
-----------------------	------------

### Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Firma L. aus Katsdorf	€ 284,95
Frau L. aus Weißkirchen	€ 1.710,00
Herr D. aus Putzleinsdorf	€ 335,10
Herr K. aus Wels	€ 79,26
Herr H. aus Linz	€ 204,00

### Rückzahlung von zu hoher Miete

Herr G. aus Linz	€ 10.403,56
------------------	-------------

### Rückerstattung von Vertragserrichtungskosten

Herr Sch. aus Luftenberg	€ 200,00
--------------------------	----------

### Unberechtigte Schadenersatzforderung

Frau B. aus Goldwörth	€ 5.205,00
-----------------------	------------

### Mietminderung

Frau S. aus Schwanenstadt	€ 82,92
Frau C. aus Traun	€ 3.909,79
Frau F. aus Linz	€ 2.500,00
Frau M. aus Linz	€ 780,90
Herr M. aus Linz	€ 348,57
Frau S. aus Linz	€ 150,00

### Schadenersatz

Frau K. aus Haid	€ 520,00
Herr B. aus Linz	€ 275,00

### Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau M. aus Pucking	€ 6.767,31
Frau S. aus Linz	€ 537,35
Herr H. aus Inzersdorf	€ 5.500,00
Herr P. aus Pöndorf	€ 3.195,00

### Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich

Herr K. aus Linz – im gerichtlichen Kündigungsverfahren wurde Ruhen vereinbart

### Sonstige Erfolge

Herr P. aus Linz – Delogierungstermin abberaumt, Räumungsaufschub erwirkt	
Herr D. aus Wels – Aufwändersatz	€ 1.380,77
Herr B. aus Linz – neue Verschreibung – Ersparnis	€ 7.283,52

## Salzburg

Unser Mitglied, Frau N. aus Salzburg, hat vor drei Jahren eine viel zu hohe **Maklerprovision** für die Vermittlung ihrer Mietwohnung bezahlt. Aufgrund unserer Intervention hat das

Maklerbüro die über das gesetzliche Ausmaß hinausgehende Provision von **€ 1.220,00** rückerstattet.

Familie T. wurde vom Vermieter mit einer Klage über ca. € 4.800,00 aus **rückständigen Mieten und Betriebskosten** konfrontiert. Im Gerichtsverfahren beanspruchten wir die Forderung und konnten sie um **€ 3.000,00** reduzieren. Unsere Mitglieder bezahlten lediglich € 1.800,00.

Der Vermieter von Frau M. verweigerte die Rückzahlung der **Kaution**. Im Gerichtsverfahren vor dem BG Salzburg konnte eine Teilrückzahlung von **€ 1.200,00** erreicht werden.

Für unser Mitglied, Frau Viktoria M., konnten wir erreichen, dass sie nach dem **Abriß des Gebäudes**, in dem sie jahrzehntlang wohnte, eine Neubauwohnung in unmittelbarer Nähe zu einem günstigen Mietzins erhalten wird.

Für unser Mitglied, Herrn John H., konnten wir in einem Verfahren vor der **Schlichtungsstelle** erwirken, dass er von seinem früheren Vermieter rund **€ 700,00** zurückerstattet erhält und der neue Vermieter auf eine Monatsmiete verzichtet.

Für unser Mitglied, Herrn M. aus Salzburg-Maxglan, konnten wir erwirken, dass seine Vermieterin einen Betrag von **€ 31.000,00** bezahlt, wenn er die Wohnung **rasch und geräumt zurückstellt**.

Herr und Frau B. aus Salzburg bewohnen eine Altbauwohnung. Wir haben den **Mietzins** überprüft und im Verfahren vor der Schlichtungsstelle die Rückzahlung eines Betrages von **€ 12.000,00** erwirkt. Zusätzlich wurde der laufende Mietzins für die restliche Mietdauer erheblich verringert.

Im Zuge von Überprüfungen von **Betriebskosten-Jahresabrechnungen** stellen wir vermehrt fest, dass **Erhaltungsaufwand als „Wartung“** betitelt wird und auf Mieter/innen überwältigt wird. Nach Überprüfung durch uns erhalten die Mieter/innen teils erhebliche **Guthaben** rückerstattet.

Das Mietverhältnis von Frau R. aus Hallein wurde von der Vermieterin schriftlich aufgekündigt. Wir haben die Vermieterin auf die gerichtlich notwendige Kündigung und vor allem auf das Vorliegen eines **Kündigungsgrundes** hingewiesen. Die daraufhin eingebrachte gerichtliche Kündigung war mangels Vorliegens eines wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrundes erfolglos.

Unser Mitglied, Herr M., war von seiner ehemaligen Vermieterin im Nachhinein auf Zahlung **nicht nachvollziehbarer Mietbeträge** geklagt worden. Es stellte sich heraus, dass die Forderung aus dem Mietvertrag nicht abzuleiten war, und wurde daher das Klagsvorbringen von unserer Seite bestritten. Noch vor der ersten Tagsatzung wurde von der Gegenseite die Klage zurückgezogen.

## Niederösterreich

### Bezirk Wr. Neustadt

Refundierung der gesamten Kaution nach unserer Intervention  
Korrektur der Betriebskostenabrechnung für unsere Mitglieder  
Refundierung der Restkaution in Zusammenhang mit einer Mietzinskorrektur

### Bezirk Baden

Refundierung Überzahlung und Ersatz Reparaturrechnung € 277,43  
Refundierung von an zu viel verrechneten bzw. vorgeschriebenen Betriebs- und Heizungskosten € 1.517,40  
Refundierung der Restkaution

### Bezirk Bruck/Leitha

Refundierung zu viel bezahlter Vermittlungsprovision € 641,24  
Rückwirkende Mietzinskorrektur für mehrere Mitglieder

### Bezirk Gänserndorf

Ablöserefundierung € 3.000,00

### Bezirk Lilienfeld

Mietzinsminderung € 300,00

### Bezirk St. Pölten

Kautionsrefundierung € 1.440,21  
Kautionsrefundierung € 2.681,12  
sowie die Durchsetzung von Durchführung von Instandhaltungsarbeiten

## Tirol

**Mietzinsrückerstattung Betriebs- und Heizkosten Kaution Schadenersatz Investitionen GESAMT** € 64.994,85 € 5.590,09 € 27.950,66 € 1.700,00 € 427,70 € 100.663,30

## Kärnten

**Klagenfurt:** Aufgrund der Überprüfung der Betriebskosten 2017 bis 2019 wurden unserem Mitglied die verrechneten sonstigen Betriebskosten in der Höhe von **€ 230,93** zurückerstattet.

**Feldkirchen:** Frau K. erhielt die Kaution von **€ 930,00** zurück.

**Villach:** Nach Beendigung des Mietverhältnisses hätte unser Mitglied, Herr K., einen über 20 Jahre alten Parkettboden ersetzen müssen. Herr K. musste keinen Schadenersatz leisten. Er bekam die Kaution in der Höhe von **€ 1.450,00** zurück.

**Klagenfurt:** Unser Mitglied B. hat im Oktober 2020 einen befristeten Dreijahresvertrag abgeschlossen. Aufgrund persönlicher Umstände konnten wir eine **einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses** für März 2021 erreichen.

**Kärnten:** Eine Genossenschaft verrechnete immer wieder die Legionellen-Überprüfung. Wir konnten nun eine **außergerichtliche Einigung** erzielen. In Zukunft werden diese Kosten in der Instandhaltung verrechnet.

# ›Kritische Stimme‹



**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband  
Niederösterreich

**W**ie in dieser Ausgabe bereits hingewiesen, soll es eine Novelle des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) geben. In diesem Zusammenhang soll daran erinnert sein, dass es im Bereich der Betriebskosten bis heute leider noch immer keine Durchforstung und Klärung des Kostenkatalogs gibt.

Besonders veraltet erscheint auch die Bestimmung, dass es im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) reicht, eine Betriebskostenabrechnung im Haus aufzuhängen und eine Zustellung an die Mieter/innen nicht vorgesehen ist. Es sollte nicht notwendig sein, dass die Mieter/innen in manchen Häusern erst eine Kopie der Abrechnung bei der Hausverwaltung anfordern müssen.

Problematisch ist aber eben auch, dass es gerade bezüglich der Kosten im Bereich der Kontrolle (was fällt unter die Kosten des § 23 MRG?) oder im Bereich der Kosten technischer Anlagen Unklarheiten gibt. Das Problem hat sich noch dadurch verschärft, weil es heute wesentlich mehr Vorschriften zur Überprüfung des Hauses und zum Einbau von technischen Anlagen gibt, als dies 1982 bei Erlassung des MRG der Fall war.

Zu überdenken ist eben auch, welche Kosten wirklich von Mieter/innen bezahlt werden müssen, also warum z. B. die Grundsteuer mieterseitig zu tragen ist. Hinzu kommt das Problem, dass dort, wo keine mietrechtlichen Schlichtungsstellen existie-

ren, seit der Änderung der Gesetzlage im Jahr 2002 die gerichtliche Überprüfung von Betriebskosten mit einem erheblichen Kostenrisiko verbunden ist, und erst recht, wenn bei Fragen der Angemessenheit ein/e Sachverständige/r notwendig wird.

Hier wäre daher eine Reform wesentlich dringender gewesen!

## 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

##### Achtung! Wir sind übersiedelt!

Pachergasse 8 (Räumlichkeiten von Easy Learning), jeden 3. Mo. im Monat 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

Denigsgasse 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)

#### 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

Müllerstaße 27, 1. Stock  
Tel: 0512/574035  
E-Mail: office@mvs-tyrol.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!  
(Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer)

## impresum

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

Chefredakteur:  
Mag. Dr. Walter Windischbauer  
Satz & Grafik: Andrea Malek-  
Rappitsch, Malanda-Buchdesign  
Druck: Druckerei Dorrong, Graz

## empfänger/innen