



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Neue Heizkosten- abrechnungsnovelle!

Das Gesetz wurde in Heiz- und Kältekosten-
abrechnungsgesetz umbenannt

Besitzstörung: In der Praxis ein häufiges Problem

Doch wann liegt eine
Besitzstörung vor?



Probleme mit den „lieben“ Nachbarn

Was muss ich dulden, was nicht?



Die wichtigsten Punkte der WEG-Novelle 2022

Bei Änderungen an Wohnungseigentums-
objekten kommt es zu Erleichterungen

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

Es ist kein Zufall, dass Österreich einen hohen Anteil an Miethaushalten aufweist und bislang zu den wohlhabendsten Ländern Europas gezählt hat. Um den Wohlstand zu sichern, war die Politik jahrzehntlang bestrebt, die Mietkosten in einem vernünftigen Verhältnis zu den Einkommen und übrigen Konsumausgaben zu halten.

Versäumte Gesetzesanpassungen für Mietzinsgrenzen

Doch dieses System ist ins Wanken geraten. Versäumte Gesetzesanpassungen haben bewirkt, dass Mietzinsgrenzen nur für Gebäude bestehen, die vor mehr als 70 (!) Jahren errichtet wurden. Und selbst wenn Mietzinsbestimmungen zum Tragen kommen, sind die Regelungen so unklar, dass bei einer Überprüfung auch erfahrene Mietrechtsjurist/innen manchmal nicht annähernd prognostizieren können, wie ein Verfahren entschieden wird. Da auch Richter/innen mit der Rechtslage überfordert sind, beauftragen diese Sachverständige aus dem Immobilienbereich mit der Beurteilung des Mietzinses. Dass hier die erforderliche Neutralität nicht gegeben sein kann, ist evident – und doch ist es gängige Rechtspraxis.

Als ob das nicht genug wäre, hat das vor einigen Jahren liberalisierte Befristungsrecht bewirkt, dass viele Menschen sich alle paar Jahre sorgen müssen, ob ihr Mietvertrag verlängert wird oder ob man wieder auf Herbergssuche gehen muss.

Welchen Plan verfolgt der Gesetzgeber? Hat er überhaupt einen Plan? Man muss kein/e Wirtschaftsprofessor/in sein, um zu erahnen, dass schwierige Wohnverhältnisse und der damit verbundene Sparzwang eine ganze Volkswirtschaft abwürgen können.

Doch das ist nicht gottgegeben. Vor 100 Jahren hat Österreich in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation ein vorbildhaftes Mietengesetz in Kraft gesetzt, das als erfolgreiches Instrument der Verbesserung der Wohnverhältnisse dienen sollte. Warum nicht noch einmal ein gutes Gesetz beschließen? Wir werden jedenfalls nicht müde, uns dafür mit konkreten Vorschlägen einzusetzen!

Wir wünschen allen unseren Mitgliedern schöne Weihnachtsfeiertage und ein gesundes neues Jahr!

Ihr Mieterschutzverband



Bildquelle: Andy Dean (shutterstock)

Besitzstörung: In der Praxis ein häufiges Problem

Wenn das Wort „Besitzstörung“ fällt, kommt vielen unweigerlich das Bild des falsch parkenden Autos auf privatem Grund in den Sinn. Und auch wenn man noch nicht selbst davon betroffen war, so kennt man zumindest jemanden, der auf diese Weise bereits Besitzstörung begangen hat.

Besitzstörungen können vielfältig ausgestaltet sein, daher wird die Thematik der Besitzstörung im Folgenden in mietrechtlicher Hinsicht dargestellt. Vorab ist anzumerken, dass nicht nur der/die Eigentümer/in, sondern auch der/die Besitzer/in durch den Besitz geschützt ist und somit auch die Mieter/innen einer Wohnung oder einer Geschäftsräumlichkeit. Durch den Mietvertragsabschluss bzw. die tatsächliche Übergabe des Bestandes erwirbt der/die Mieter/in sogenannten Rechtsbesitz. Dieser Rechtsbesitz wird durch den Sachbesitz des/der Vermieter/in (diese/r ist Eigentümer/in der Wohnung) nicht eingeschränkt. Der Rechtsbesitz umfasst alles, was der bedungene Gebrauch iSd § 1096 Abs 1 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) zur (Mit-)Nutzung erfordert. So sind nicht nur die Wohnung, sondern auch etwa der Hausflur, das Stiegenhaus und der Gebrauch der Wohnungsklingel davon umfasst.

Doch wann begeht der/die Vermieter/in Besitzstörung? Der wohl häufigste Fall einer vermietetseitigen Besitzstörung liegt

im unerlaubten Betreten der Wohnung; so etwa, wenn der/die Vermieter/in ohne Wissen des Mieters/der Mieterin die Wohnung betritt, um Fotos anzufertigen. Oder wenn in kalten Wintermonaten plötzlich die Heizung ausfällt und der/die Mieter/in der Sache nach langem Hin und Her schließlich auf den Grund geht und sich herausstellt, dass der/die Vermieter/in den Gasbezug unterbunden hat – die Unterbindung des Gas- und ebenso des Strombezugs stellt eine Besitzstörung des Vermieters/der Vermieterin gegen den/die Mieter/in dar. Aber auch andere Konstellationen sind denkbar, wie z. B. die Einschränkung bzw. Erschwerung der Benutzung des Kellers, zu dem der/die Mieter/in bislang uneingeschränkten Zugang hatte. Besitzstörung ist auch dann gegeben, wenn der/die Vermieter/in den Türknauf, das Türschloss, die Türnummer und den Briefeinwurfslitz mit Farbe übermalt oder ein vom Mieter/von der Mieterin angebrachtes Geschäftsschild, das zulässigerweise oberhalb der Hauseinfahrt angebracht wurde, wegen Sanierungsarbeiten am Haus demontiert; oder wenn der/die



Mag. Cyril Dominik Giles
Mieterschutzverband Oberösterreich

Vermieter/in einen vom Mieter/von der Mieterin zulässigerweise benützten Raum verkleinert oder die Leitung zu einer bestehenden Dachantenne durchtrennt. Keine Besitzstörungshandlung des Vermieters/der Vermieterin liegt hingegen vor, wenn dieser/diese eine Gassteigleitung erneuert, sodass für die Dauer der Arbeiten weder Kochen mit Gas noch warmes Duschen möglich ist. Oder wenn es aufgrund von notwendigen Reparaturarbeiten zu kurzfristigen Unterbrechungen der Wasserzufuhr kommt.

Doch nicht nur der/die Vermieter/in, sondern auch der/die Mieterin bzw. Personen, für deren Verhalten dieser/diese verantwortlich ist, können sich der Besitzstörung schuldig machen, nämlich dann, wenn das Mietobjekt über den vertragmäßigen oder verkehrsüblichen Umfang hinaus benützt wird.

So etwa, wenn der/die Mieter/in unzulässigerweise die Mietrechte ausdehnt, indem nicht angemietete Räumlichkeiten bzw. Flächen benutzt werden; wenn eine Klimaanlage an der Außenfassade angebracht wird oder ohne Zustimmung Wasserrohrleitungen verlegt werden. Oder durch Inanspruchnahme von Hofflächen durch das Aufstellen von Gartenmöbeln; durch Austausch der Holzfenster gegen Kunststofffenster, sofern keine vermietetseitige Zustimmung vorliegt.

All die oben angeführten Beispiele stellen eine Störung des Besitzes dar, und daher kann dagegen mit einer Besitzstörungsklage, welche in § 339 ABGB normiert ist, vorgegangen werden.

Die Rechtsprechung hat das Vorliegen einer mieterseitigen Besitzstörungshandlung in folgenden Fällen verneint: Das Anbringen eines kleinen Bohrlochs im Türstock zum Zwecke der Verlegung eines Antennenkabels; das Anbringen eines Zeitungshalters an der Außentür in üblichem Ausmaß sowie das Einziehen und die Verfliesung einer leicht zu entfernenden Zwischendecke.

Vorab ist es wichtig, die Besitzstörung hinlänglich zu dokumentieren, um das Vorliegen derselben in einem Verfahren beweisen zu können; dies kann etwa durch Bild- und Videoaufnahmen geschehen.

Sodann ist die Identität des Störers/der Störerin zu klären. Im Zuge von Störungen im Mietverhältnis wird dies ohnehin oftmals offenkundig sein. Unbedingt zu beachten ist die 30-tägige Frist, die ab Kenntnis der Besitzstörung und der Identität des Störers/der Störerin zu laufen beginnt. Die Klage muss innerhalb jener Frist bei Gericht eingelangt sein, nicht entscheidend ist daher das Datum der Postaufgabe.

Sollte man die Frist aus welchen Gründen auch immer versäumt haben, so kann nach wie vor eine Unterlassungsklage eingebracht werden. In einem gesonderten Verfahren können zudem Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, sofern durch die Besitzstörung Schäden entstanden sind.

Die Klage richtet sich auf die reine Feststellung der Störung des Besitzes, die Wiederherstellung des letzten ruhigen Besitzes vor der Störung sowie die Untersagung weiterer Störungen.

Sofern es notwendig ist, kann das Bezirksgericht bereits während der Verhandlung „einstweilige Vorkehrungen“ anordnen. So kann dem/der Vermieter/in angeordnet werden, den unterbundenen Gasbezug wieder herzustellen, damit der/die Mieter/in nicht in einer kalten Wohnung ausharren muss. Ebenso rechtfertigen der Austausch des Türschlosses und somit das Verwehren des Zutritts zum Bestandsobjekt samt dem hiermit verbundenen Ausschluss von der Benützung dieser sowie der in der Wohnung befindlichen Fahrnisse den Erlass von einstweiligen Vorkehrungen.

Im Besitzstörungsverfahren werden lediglich der letzte ruhige Besitzstand sowie die

Störung durch den/die Beklagte/n erörtert, nicht jedoch, ob er/sie überhaupt ein Recht zum Besitz hatte. Somit genießt auch der unredliche, unrechtmäßige und sogar der unechte Besitzer (z. B. der/die Dieb/in) possessorischen Schutz. Der Grund dafür liegt darin, dass auf diese Weise rasche Abhilfe gewährleistet ist und keine komplizierte Beweisführung durchgeführt werden muss.

Beendet wird das Verfahren mit einem sogenannten Endbeschluss, der sofort vollstreckbar ist. Derjenige/diejenige, der/die den Prozess verliert, trägt die Kosten des Verfahrens – der/die Verlierer/in hat sowohl die eigenen Kosten der Besitzstörungsklage als auch die Kosten des Gegners/der Gegnerin zu tragen.

Vorab ist es wichtig, die Besitzstörung hinlänglich zu dokumentieren.

einladung

zur Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Niederösterreich (ZVR 438149405)

Freitag, 14. Jänner 2022, 12.00 Uhr

im Büro des Mieterschutzverbandes Niederösterreich
in 2700 Wiener Neustadt, Eyerspergring 7

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschaftsberichte
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Konstituierung des neuen Vorstandes
- Allfälliges

Für den Vorstand:

Mag. Wolfgang Czuba
(Landesobmann)



Bildquelle: New Africa (Shutterstock)

Neue Heizkosten-abrechnungsnovelle beschlossen!

Wie in der letzten Ausgabe angekündigt, wurde nun das bisherige Heizkosten-abrechnungsgesetz novelliert. Das Gesetz wurde in Heiz- und Kältekosten-abrechnungsgesetz umbenannt.

Das Gesetz ist nicht auf alle Abrechnungen solcher Kosten anwendbar. Voraussetzung ist, dass zumindest vier Nutzungsobjekte durch eine gemeinsame Wärme- oder Kälteanlage versorgt werden, die Wärme- und Kälteabnehmer/innen Einfluss auf den Verbrauch nehmen können und entsprechende Geräte zur Verbrauchsfeststellung vorhanden sind. Es gibt eben auch noch immer Anlagen, die über keine Verbrauchszähler verfügen und daher z. B. gemäß § 24 Mietrechtsgesetz (MRG) ausschließlich über die Fläche abrechnet werden.

Wie angekündigt, enthält das neue Gesetz neben den bisherigen Regeln über die Abrechnung von Heizungs- und Warmwasserkosten nun auch Regeln zu den Kältekosten. Auf das Problem, dass dies zusätzliche Belastungen im Bereich Abrechnungen, Ablesungen und Messleistungen verursachen könnte und dies auch zu einer „Zwangsbeglückung“ für Mieter/innen, die gar keine Kälte bezie-

hen möchten, führen kann, wurde bereits in der letzten Ausgabe hingewiesen.

Eine wichtige Änderung ist, dass Verteilungsschlüssel geändert werden, nämlich sowohl jene Verteilungsschlüssel, die zur Anwendung gelangen, wenn keine Vereinbarung vorliegt, als auch der Rahmen für Verteilungsschlüssel, die vereinbart werden können. Dabei gab es eine Verschiebung, und zwar dahingehend, einen höheren Anteil der Energiekosten über den Verbrauch abzurechnen.

Ein Beispiel: Ohne Vereinbarung wurden bisher 65 % der Energiekosten nach dem Verbrauch und 35 % nach der Nutzfläche abgerechnet. Der neue Schlüssel ist nun bei Heizungs- und Warmwasserkosten 70 % zu 30 % und bei Kältekosten neu 90 % zu 10 %. Wegen der geringen Umsatzsteuer auf Warmwasserkosten wird sich der veränderte Verteilungsschlüssel für die Aufteilung von Heizungs- und Warmwasserkosten (60 % zu 40 % statt wie bisher 70 % zu 30 %), wenn diese nicht extra bestimmt werden können, kostengünstig auswirken.

Das neue Gesetz enthält neben den bisherigen Regeln über die Abrechnung von Heizungs- und Warmwasserkosten nun auch Regeln zu den Kältekosten.



Mag. Wolfgang Czuba
Mieterschutzverband Niederösterreich

Leider ist die Regel, dass es bei Erstbezug erlaubt ist, die Kosten erst nach 22 Monaten abzurechnen, im Gesetz verblieben. Die von uns in der Stellungnahme ebenfalls kritisierte Erhöhung des Satzes von 5 % auf 15 % im § 22 Abs. 3, wonach erst bei einem Fehler von über 15 % (!) eine sofortige Korrektur und nicht erst eine Korrektur in der kommenden Abrechnung erfolgen hätte müssen, wurde erfreulicherweise in der Endfassung des Gesetzes nicht mehr aufgenommen, und so bleibt es nun beim bisherigen Satz von 5 %. Gegenüber dem Entwurf wurde auch ein neuer § 24 b geschaffen, der die Situation von Mieter/innen von Wohnungseigentumswohnungen verbessern soll, die keine Abnehmer/innen im Sinne des Gesetzes sind. Diesen muss nun auch ohne Aufforderung eine Abrechnung übermittelt werden.

Eine erfolgreiche Fallgeschichte



MMag. Dr. Alexandra Hohenbruck
Mieterschutzverband Tirol

Gegenstand des Falles war die Überprüfung der vereinbarten Mietzinsvereinbarung eines bereits beendeten Mietverhältnisses sowie die dahingehende Vorgehensweise.

Vorab wurden die Voraussetzungen des § 1 Mietrechtsgesetzes (MRG) mit den vom Mitglied gemachten Angaben überprüft. Zudem wurden etwaige erforderliche Auskünfte bei den zuständigen Behörden eingeholt. Nach Feststellung der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes wurde abgeklärt, ob man sich innerhalb der Frist des § 16 Absatz 8 MRG befindet. Nach dieser Bestimmung endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung bei befristeten Hauptmietverhältnissen sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Das Mitglied kam kurz vor Ablauf dieser Frist und wurde rechtlich beraten, insbesondere über die genannte Frist aufgeklärt. Es bestand schneller Handlungsbedarf, um die Frist zu wahren.



Bildquelle: AIEL (pixabay)

Da vor Einleitung eines Verfahrens grundsätzlich zunächst die außergerichtliche gütliche Einigung versucht wird, wurde der Vermieterseite unter Berücksichtigung des anzuwendenden Richtwertes sowie der Zu- und Abschläge ein Angebot unterbreitet, um in außergerichtlichen Vergleichsverhandlungen ein Ergebnis zu erzielen. Denn bei der genannten Frist des § 16 Abs 8 MRG und auf diese sind die Vorschriften über

Hemmung und Unterbrechung gemäß §§ 1494ff Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) anzuwenden. Scheitern die Vergleichsverhandlungen jedoch, ist der Anspruch unverzüglich gerichtlich geltend zu machen. Die Vergleichsverhandlungen jedoch, ist der Anspruch unverzüglich gerichtlich geltend zu machen. Unklarheit darstellten, wurde aus

prozessualer Vorsicht gemäß § 37 MRG der Antrag auf Überprüfung der vereinbarten Mietzinsvereinbarung – zeitgleich mit dem Schreiben an die Vermieterseite – gestellt. Das Verfahren wurde von der Behörde eingeleitet.

Noch bevor weitere Verfahrensschritte gesetzt wurden, meldete sich die Vermieterseite und bekundete ihr Interesse an einer außergerichtlichen Erledigung. Daraufhin wurden Gespräche hinsichtlich der Höhe eines Vergleichsbetrages geführt. Schlussendlich konnten eine außergerichtliche Einigung erzielt und eine gemeinsame Vereinbarung geschlossen werden. Auf außergerichtlichem Weg konnte ein Rückzahlungsbetrag für zu hohe Mietzinse in Höhe von € 8.000,00 erreicht werden. Unser Mitglied war sichtlich erfreut und für unsere Unterstützung dankbar.

Der Antrag auf Überprüfung der vereinbarten Mietzinsvereinbarung wurde nach Abschluss der Vereinbarung sowie nach Zahlung des Vergleichsbetrages zurückgezogen. Für beide Vertragsparteien konnten somit ein hoher Verfahrensaufwand, eine mögliche lange Verfahrensdauer sowie Verfahrenskosten vermieden werden.

Fazit: Den Mietzins und sämtliche erforderlichen Voraussetzungen rechtzeitig von einem/r Expert/in überprüfen lassen sowie die Vorgehensweise besprechen!



Das Team des Mieterschutzverbandes wünscht Ihnen schöne Weihnachtsfeiertage und alles Gute für das nächste Jahr!

Die wichtigsten Punkte der WEG-Novelle 2022

Im heurigen Sommer wurde der Ministerialentwurf zur Novelle, mit welcher das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 geändert werden soll, zur Begutachtung ausgesandt. Die endgültige Beschlussfassung wird wahrscheinlich demnächst erfolgen, sodass die WEG-Novelle 2022 voraussichtlich mit 1.1.2022 in Kraft treten wird. Ob dies tatsächlich so sein wird, werden wir Ihnen in unserer nächsten Ausgabe des Mietermagazins oder auf unserer Homepage www.mieterschutzverband.at mitteilen.



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark



Aber zurück zu einem Teil der geplanten Änderungen: Mit der Novelle soll es für Wohnungseigentümer/innen zu einer Erleichterung bei Änderungen an ihrem Wohnungseigentumsobjekt kommen. Dies soll in Form der Zustimmungsfiktion, die für bestimmte sogenannte privilegierungswürdige Maßnahmen gelten soll, erfolgen. Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer/innen für diese Maßnahmen – ich werde sie später noch in Detail anführen – gilt somit dann als erteilt, wenn sie von der geplanten Änderung entsprechend informiert werden und nicht binnen einer Frist von zwei Monaten ab Zugang der Verständigung über die geplante Änderung widersprechen.

Mit der Novelle soll es für Wohnungseigentümer/innen zu einer Erleichterung bei Änderungen an ihrem Wohnungs-eigentumsobjekt kommen.

In der übermittelten Verständigung muss die geplante Änderung genau beschrieben werden. Weiters muss darin eine Aufklärung über die Rechtsfolgen, wenn man keinen Widerspruch erhebt, enthalten sein. Diese Zustimmungsfiktion soll aber nur für die behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, für die Anbringung von Photovoltaikanlagen an einem Reihenhaus, für den Einbau einer Vorrichtung zum Langsamladen eines Elektrofahrzeugs, für das Anbringen von Beschattungsvorrichtungen und für den Einbau von einbruchssicheren Türen gelten. Auch die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft soll durch diese

Novelle erleichtert werden. So soll es neben der bisherigen Regelung der Beschlussfassung eine weitere Möglichkeit geben. Zur Erinnerung: Derzeit werden Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer/innen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gefasst. Alternativ dazu kann jetzt auch ein Beschluss mit der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, welche sich ebenfalls nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile berechnet, gefasst werden. Diese Regelung soll nun jenem Umstand Rechnung tragen, dass viele Wohnungseigentümer/innen nicht an Abstimmungen teilnehmen und mit der bisherigen Regelung oft kein Beschluss gefasst werden konnte.

Neu soll auch die sogenannte Mindestdotierung der Rücklage sein. Anlass dafür war die Tatsache, dass oft viel zu geringe Rücklagenbeträge vorgeschrieben wurden und dadurch auch die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten problematisch war.

Mit der neuen gesetzlichen Regelung soll nun ein gesetzliches Mindestmaß dafür festgelegt werden. Die Höhe dafür soll sich nach dem für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D verlautbarten Betrag richten, der derzeit € 0,90 pro Quadratmeter der Nutzfläche beträgt.

Auch die Auskunftspflicht des Verwalters/der Verwalterin soll neu geregelt werden. So soll der/die Verwalter/in jedem/jeder Wohnungseigentümer/in Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer/innen geben, wenn er/sie dies zur Verständigung der anderen benötigt.

Wie gesagt: Wir können gespannt sein, ob diese Änderungen in der hier geschilderten Form auch tatsächlich so beschlossen werden.



Bildquelle: Von Lightpoet (Shutterstock)

Probleme mit den „lieben“ Nachbarn

Frau W. fühlt sich als Außenseiterin in der Siedlung und berichtet, sie werde von den meisten Nachbar/innen gemobbt, gefilmt oder beschimpft. Herr G. erzählt, dass es ihn massiv stört, wenn der Nachbar auf seinem Balkon eine Shisha-Pfeife raucht. Frau N. wiederum beschwert sich über das laute Gestreite und Musikhören der Bewohner/innen der Nachbarwohnung, und für Herrn H. ist es empörend und nicht akzeptabel, dass Besucher/innen auf den Parkplätzen für die Bewohner/innen der Siedlung parken.



Dr. Andreas Freilinger
Mieterschutzverband Salzburg

Immer häufiger sind solche Fälle auch Thema unserer Beratungstätigkeit – gerade in Zeiten der Corona-Krise mit Homeoffice und Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum. Die Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen, sind vielfältig. Was muss ich dulden, was nicht, wohin kann ich mich wenden, wenn der/die Nachbar/in sich rücksichtslos verhält, was sind die Rechtsfolgen?

trotz eines Mahnschreibens in seinem/ihrerem Verhalten weiter fortfährt?

Einerseits kann der/die beeinträchtigte Mieter/in direkt gegen den/die Störer/in vorgehen, und zwar mit einer Besitzstörungsklage – das scheidet aber oft daran, dass sich Mieter/innen meistens keinen Rechtsanwalt/keine Rechtsanwältin, der/die sie vor Gericht vertritt, leisten können oder wollen. Die zweite Möglichkeit ist es, die Miete zu mindern, wenn die Störungen massiv und anhaltend

das Wohnen beeinträchtigen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1096 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), welcher dem/der Bestandnehmer/in die Möglichkeit zur Mietminderung gibt, und zwar ohne Klage. Voraussetzung ist lediglich die Mängelrüge, also die Anzeige des störenden Verhaltens und dessen Fortbestehen. Die Beweislast dafür trägt aber der/die Mieter/in, und meist stellt sich die Frage, um wie viel ich als Betroffene/r die Miete im konkreten Fall mindern kann.

Bei privat vermieteten Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern gibt es meist keine Hausordnung, hier ist auf die allgemeinen gesetzlichen Regelungen wie die Nachtruhe von 22 Uhr bis 6 Uhr früh zu verweisen. In diesem Zeitraum sind Geräusche grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke erlaubt. Außerhalb dessen ist unter anderem auch auf die Ortsüblichkeit abzustellen – ein krähernder Hahn um 5 Uhr früh ist, wenn man am Land wohnt, üblich und dem/der Mieter/in zumutbar, in der Stadt dagegen würde er eine Störung darstellen.

Für den/die Mieterberater/in ergeben sich daraus vielschichtige und subtile Herangehensweisen an die Problematik, manchmal auch im Wege einer „Mediation“ – oft lassen sich solche Konflikte durch kreative Ideen lösen. Herrn F. störte das laute Fernsehen der schwerhörigen betagten Nachbarin bis weit in die Nacht hinein: Sein Schlafzimmer grenzt direkt an ihr Wohnzimmer. Eine Einigung kam dadurch zustande, dass die Nachbarin nun ab 22 Uhr beim Fernsehen den Kopfhörer aufsetzt.



Mag.^a Renate Schmoll
Mieterschutzverband Wien

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

„Wir haben heuer eine sehr hohe Betriebskostennachzahlung gehabt. Nach einer Überprüfung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Betriebskosten korrekt berechnet wurden. Die Hausverwaltung hat uns leider viel zu niedrige monatliche Akontobeträge vorgeschrieben, wodurch jetzt die Nachzahlung entsprechend hoch ist. Die Zahlung in Raten wurde seitens der Hausverwaltung abgelehnt. Ist das wirklich gesetzlich in Ordnung?“

Leider gibt es bis jetzt keine gesetzliche Regelung, wonach eine Betriebskostennachzahlung in Raten erfolgen darf. Viele Hausverwaltungen bieten aber von sich aus Ratenzahlung an. Ebenfalls unregelmäßig ist die Berechnung der monatlichen Akontovorschreibungen. Es gibt zwar eine Grenze nach oben, es ist aber nicht vorgeschrieben, dass die Hausverwaltung realistische Beträge, die nicht zu niedrig sind, verrechnen muss. Daher kann es leider immer wieder vorkommen, dass unerwartet hohe Nachzahlungen zu leisten sind.

„Ich bin seit 1989 Mieterin einer Altbauwohnung. Die Wohnung wurde im Eigentum mehrmals verkauft. Seit dem letzten Verkauf sind die Betriebskosten, insbesondere die Verwaltungskosten, stark gestiegen.“

Der Verkauf der Wohnung ändert an Ihrer Rechtsstellung als Mieterin nichts. Der/die neue Eigentümer/in hat Sie als Mieterin mit gleichen Rechten und Pflichten zu übernehmen. Häufig begehen Vermieter/innen den „Fehler“, ob absichtlich oder unabsichtlich sei dahingestellt, dass sie sämtliche Kosten, die die Hausverwaltung an den/die Wohnungseigentümer/in verrechnet, auf den/die Mieter/in als Betriebskosten weiterverrechnen. Das ist aber oft falsch. Die Betriebs- und sonstigen Kosten, die Ihr/e Vermieter/in an die Verwaltung bezahlt, sind nicht die gleichen, die Ihnen als Mieterin verrechnet werden dürfen. Der häufigste Fehler betrifft das mit den Betriebskosten verrechnete Verwaltungshonorar. Dieses ist im Mietrechtsgesetz mit € 3,60 pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr limitiert, Wohnungseigentümer/innen bezahlen jedoch häufig höhere Verwaltungskosten. Ihr/e Vermieter/in muss die Differenz aus eigenen Mitteln tragen und darf nicht einfach seine/ihre Abrechnung auf Sie überwälzen. Ebenso darf Ihr/e Vermieter/in nicht die Kosten der von der Verwaltung vorgeschriebenen Reparaturbeiträge auf Sie überwälzen.

„Ich bin Hauptmieter einer Altbauwohnung. Bis jetzt haben dort ich, meine Ehefrau und deren Tochter aus erster Ehe gemeinsam gewohnt. Nun gehen meine Ehefrau und ich in Pension, und wir wollen aufs Land ziehen. Meine Stieftochter ist mittlerweile 20 Jahre alt, und ich würde ihr gerne die Wohnung überlassen. Bevor ich bei der Hausverwaltung anfrage, möchte ich wissen, ob das überhaupt zulässig ist.“

Im Gegensatz zu leiblichen Kindern oder Adoptivkindern besteht kein gesetzliches Eintrittsrecht von Stiefkindern. Diese Differenzierung ist zwar im Hinblick auf heutige Familiensituationen völlig veraltet, der Gesetzgeber hat sich bisher aber nicht dazu durchgerungen, hier eine Gleichstellung zu bewirken. Wäre Ihre Stieftochter Ihre leibliche Tochter oder Ihre Adoptivtochter, könnten Sie die Mietrechte an sie abtreten, wenn Sie aus der Wohnung ausziehen und zumindest die letzten beiden Jahre im gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Der Hauptmietzins dürfte auch nur bis zu einem beschränkten Betrag erhöht werden. Ihre Stieftochter hat dieses Recht leider nicht. Sie müssten mit der Hausverwaltung einen komplett neuen Mietvertrag aushandeln. Anders wäre die Rechtslage, wenn Sie bei Ihrem Auszug Ihre Hauptmietrechte an Ihre Ehefrau abtreten, diese dann mit ihrer Tochter zwei Jahre lang einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung hat und dann auszieht und die Mietrechte an die Tochter abtreten würde. Diese Lösung ist leider nicht sehr praktisch, da Sie in diesem Fall selbst aus der Wohnung ausziehen müssten, Ihre Ehefrau aber weitere zwei Jahre drinnen wohnen bleiben müsste.

„Mein auf zwei Jahre befristetes Mietverhältnis läuft demnächst aus. Meine Vermieterin will den Vertrag nicht verlängern. Was kann ich machen?“

Befristete Mietverhältnisse in Mehrparteienhäusern müssen in der Regel auf mindestens drei Jahre abgeschlossen werden, andernfalls gelten sie als unbefristete Mietverträge! Da in Ihrem Fall die gesetzliche Mindestvertragsdauer unterschritten wurde, ist Ihr Mietvertrag unbefristet. Eine Räumungsklage Ihrer Vermieterin wegen Zeitablaufs des Mietvertrags hätte keine Aussicht auf Erfolg.

„Im Zuge eines Dachbodenausbaus ist es im Sommer zu erheblichen Wassereintritten in meine Mietwohnung gekommen. Die Hausverwaltung will mir nun Trocknungsgeräte in die Wohnung stellen. Diese sollen zwei Wochen lang Tag und Nacht in Betrieb sein. Abgesehen von der Lärmbelastung fürchte ich mich vor den Stromkosten.“

Notwendige Erhaltungsarbeiten in der Wohnung sind von Mieter/innen zu dulden, sofern die Maßnahmen zweckmäßig und notwendig sind. An der Zweckmäßigkeit von Trocknungsgeräten besteht zumeist kein Zweifel. Gemäß § 8 Abs 3 Mietrechtsgesetz (MRG) hat Ihnen die Hausinhabung jedoch die höheren Stromkosten zu ersetzen. Zweckmäßig ist es, sich zu notieren, wie lang die Geräte tatsächlich gelaufen sind, und sich die Leistung der Geräte zu notieren. Im Streitfall können damit der höhere Stromverbrauch und die Kosten errechnet werden.

„In meiner Betriebskostenabrechnung finden sich Entrümpelungskosten für Dinge, die im Hof von Unbekannten abgestellt wurden. Muss ich das auch bezahlen?“

Leider können Entrümpelungen an alle Mieter/innen weiterverrechnet werden, wenn der/die Verursacher/in nicht auffindig gemacht werden kann. Selbst wenn Sie beweisen können, dass Sie mit den entrümpelten Gegenständen nichts zu tun haben, ändert das nichts daran, dass Sie für die Entrümpelung in den Betriebskosten mitbezahlen müssen. Sollte jedoch der/die Verursacher/in klar ermittelbar sein, z. B. bei Bauschutt aus renovierten Wohnungen, kann die Verrechnung erfolgreich bestritten werden.

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Kärnten (ZVR 322853813)

Mittwoch, 22. Dezember 2021, 10.00 Uhr
im Büro des Mieterschutzverbandes Kärnten
in 9020 Klagenfurt, Benediktinerplatz 5/1

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Wolfgang Bürger (Obmann)
Mag.^a Jasmin Klösch-Bergthaler
(Landessekretärin)

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Oberösterreich (ZVR 317555698) und zu den Bezirkskonferenzen der Bezirksorganisationen Linz, Steyr, Wels, Innviertel und Salzkammergut

Donnerstag, 12. Mai 2022, 14.00 Uhr
im Büro des Mieterschutzverbandes Oberösterreich
in 4020 Linz, Lederergasse 21

Tagesordnung:

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

Für den Vorstand:

Mag. Dr. Walter Windischbauer
Mag.^a Anneliese Schedlberger

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

›Kritische Stimme‹



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

In dieser Ausgabe findet sich auch ein Artikel über das neue Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz. Während dieses Gesetz alle Häuser gleich behandelt, sofern eben die Anwendungsbedingungen vorliegen, stellt das Mietrechtsgesetz (MRG) bezüglich seiner Vollenwendung nach wie vor auch auf das Baubewilligungsdatum ab, also auf das Alter des Gebäudes. Dadurch wird aber der Vollenwendungsbereich des MRG, was die Gesamtzahl der Wohnungen betrifft, durch nicht geförderte Neubauten prozentuell immer geringer. Für die sogenannten Genossenschaftswohnungen gilt hingegen ein eigenes Gesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Wichtige Bestimmungen, die eben nur in

der Vollenwendung gelten, z. B. Mietzinshöhe, Regeln über Instandhaltung, Betriebskosten, Investitionsablöse oder verbotene Ablöse, gelten daher für einen immer geringeren Prozentsatz von Wohnungen.

Nun erleben wir aktuell Zeiten, in denen die Mieten durchschnittlich stärker ansteigen als viele andere Kosten. Steigende Mieten wirken sich aber auch auf den Verbraucherpreisindex aus, und dieser ist wiederum die Grundlage für viele Wertsicherungsbestimmungen in Mietverträgen. Dabei trifft gerade die Corona-Situation Menschen, die teilweise nicht mehr wissen, wie sie diese steigenden Mieten finanzieren sollen. Man sollte daher auf Gesetzgeber

seit schon einmal darüber nachdenken, ob ein System, das teilweise auf dem Alter von Gebäuden basiert, und daher auch auf Stichtagen, die seit 39 Jahren nicht mehr angepasst wurden, wirklich noch sinnvoll ist oder ob es sich hier um eine nicht mehr zeitgemäße Differenzierung handelt.

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

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. L.

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

4780 Schärding

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

4820 Bad Ischl

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

4802 Ebensee

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

Niederösterreich

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

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