



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs



Wertsicherung im Mietrecht

Unter welchen Voraussetzungen
darf die Miete erhöht werden?



Nicht jeder Forderung muss man nachkommen!

Über Kündigung, gestiegene Betriebskosten
und Erhöhung des Mietzinses



Neues Heizungs- gesetz geplant!

Das Ende von Gas-,
Öl- und Kohleheizungen,
noch ist vieles offen ...

Energiesparen in aller Munde ...

Aber welche Möglichkeiten hat man in einer Wohnung?

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

Mit meinem 65. Geburtstag und nach rund 35 Jahren im Mieterschutzverband ziehe ich mich nun also Anfang des Jahres 2023 in den Ruhestand zurück. Dies mache ich mit einem halben lachenden und eineinhalb weinenden Augen. Das halbe lachende Auge hängt mit meinem großen Hobby, dem Sport, zusammen – dem ich künftig mehr Zeit und mehr Aufmerksamkeit widmen können werde. Die eineinhalb weinenden Augen sind darauf zurückzuführen, dass ich in diesen 35 Jahren so gut

Die **eineinhalb weinenden Augen** sind darauf zurückzuführen, dass ich in diesen **35 Jahren** so gut wie **jeden Tag mit Freude zur Arbeit** gegangen bin.

wie jeden Tag mit Freude zur Arbeit gegangen bin. Dies vor allem deshalb, weil ich in grob geschätzt 15.000 bis 20.000 Beratungen fast immer in der einen oder anderen Form helfen konnte und in Hunderten Verhandlungen vor dem Bezirksgericht oder der Schlichtungsstelle zugunsten der sozial Schwächeren zumindest mein Bestes versucht habe. Viel Geld konnte ich für unsere Mitglieder zurückholen oder einsparen, immer wieder ist es gelungen, drohende Kündigungen abzuwenden.

Und dennoch war keineswegs alles eitel Wonne. Es ist nicht gelungen, Regierung und Parlament zu einer sozialeren Gesetzgebung zu veranlassen. In den letzten Jahren habe ich immer mehr den Eindruck gewonnen, dass sich gar nichts mehr bewegt.

Unabhängig davon, ob Schwarz, Blau, Rot oder Grün in welcher Zusammensetzung immer das Heft in der Hand hatten, das Mietrecht ist zu einer heißen Kartoffel geworden, die niemand anpackt, obwohl Millionen Menschen betroffen sind.

Zwei Beispiele möchte ich herausgreifen:

§ 1 und § 16 des Mietrechtsgesetzes (MRG) regeln, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung vom Preisschutz des MRG nichts hat, weil die Ausnahmen zum Regelfall geworden sind. Und die allgemeine Bestimmung des § 1096 im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), demzufolge den/die Vermieter/in die Erhaltungspflicht trifft, wird dadurch untergraben, dass vertraglich andere Vereinbarungen – zuungunsten der Mieter – zulässig sind.

Es bleibt also viel zu tun, um das Mietrecht im Sinne der Betroffenen wirklich sozial zu gestalten.

Ich für meinen Teil darf mich zurückziehen und wünsche meinen Nachfolgerinnen und Nachfolgern, dass sie genauso viel Freude mit der Arbeit haben werden, wie ich sie hatte.

Dr. Walter Windischbauer
Mieterschutzverband Salzburg

Energiesparen

Was darf ich alles in

In den letzten Wochen haben sich bei uns die Anfragen bezüglich Energiesparen gehäuft. Leider kann man diese Fragen aber nicht pauschal beantworten. Zunächst muss man einmal unterscheiden, ob man Mieter/in oder Wohnungseigentümer/in einer Wohnung ist.



© TR/pxbello.de

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes
Kärnten (ZVR 322853813)

Donnerstag, 5. Jänner 2023, 12 Uhr

im Büro des Mieterschutzverbandes Kärnten,
Benediktinerplatz 5/1, 9020 Klagenfurt

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Verlesung des Protokolls und Genehmigung des Protokolls der letzten Vorstandssitzung
3. Berichte
4. Wahl der Rechnungsprüfer/innen
5. Aufnahme von Mag.^a Angelika Peaston-Startinig als unterstützendes kooptiertes Mitglied des Vorstandes
6. Allfälliges

Für den Vorstand

Prof. Dr. Mag. Dieter Mandl (Obmann)
Mag.^a Regina Holzer (Landessekretärin)

ist in aller Munde. meiner Wohnung machen?



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk

Mieterschutzverband Steiermark

Mit der letzten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde nun eine gesetzliche Regelung geschaffen, die es den Wohnungseigentümer/innen erleichtern soll, z. B. eine Vorrichtung zum Langsamladen eines E-Autos anzubringen oder eine Beschattungsanlage oder eine Solaranlage zu montieren. Aber auch diese gesetzliche Regelung bedeutet nicht, dass jede/r nun tun kann, was sie/er will. Auch jetzt müssen genaue Schritte eingehalten werden, die der Gesetzgeber vorgegeben hat. In der letzten Ausgabe unseres Mietermagazins habe ich Ihnen die dafür einzuhaltenden Schritte der sogenannten Zustimmungsfiktion ausführlich erläutert.

Gerade bei der Anbringung von Solaranlagen an einem Wohnungseigentumsobjekt ist zu beachten, dass diese Anbringungserleichterung nur für Wohnungseigentumsobjekte gilt, die als Reihenhäuseranlage oder als Einzelgebäude ausgestaltet sind.

Aber auch die am Balkon anzubringenden Photovoltaikanlagen werden für viele immer interessanter. Gerade für Mieter/innen ist dies oft die einzige Möglichkeit, einen Beitrag zum Energiesparen leisten zu können. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) muss der/die Mieter/in dem/der Vermieter/in die von ihm/ihr beabsichtigte Veränderung schriftlich anzeigen. Lehnt der/die Vermieter/in, dem/der das gesamte Haus gehört, innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige diese Veränderung nicht ab, gilt die Zustimmung für erteilt. Der/die Mieter/in muss aber auch hier die vom Gesetzgeber geschaffenen Vorgaben genau einhalten. So muss z. B. die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen, auch der Übung des Verkehrs dienen, und die Kosten müssen vom/von der Mieter/in getragen werden. Welche weiteren Voraussetzungen Sie einzuhalten haben, können Sie gerne bei meinen Kolleg/innen in den jeweiligen Bundesländern erfragen.

Bei einer gemieteten Eigentumswohnung wird es kompliziert bis nahezu unmöglich sein, als Mieter/in eine Photovoltaikanlage am Balkon zu montieren, da der/die einzelne Wohnungseigentümer/in nicht allein entscheiden kann, ob dies möglich ist oder nicht. Der Grund liegt darin, dass durch die Anbringung einer derartigen Anlage das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändert wird und somit alle Wohnungseigentümer/innen dieser Veränderung zustimmen müssten. Außerdem müsste dies der/die Wohnungseigentümer/in, der/die die Wohnung vermietet hat, mit den anderen abklären, was erfahrungsgemäß nicht gemacht werden wird.

Die Frage stellt sich immer öfter, welche Berechtigung man benötigt, um einen Ofen an einen in der Wohnung vorhandenen Kamin anzuschließen.

lungen zu schaffen, damit auch Mieter/innen die Möglichkeit haben, die neuen technischen Möglichkeiten nutzen zu können.

Sowohl bei Mieter/innen als auch bei Wohnungseigentümer/innen stellt sich immer öfter die Frage, ob sie berechtigt sind, einen Ofen an einen in der Wohnung vorhandenen Kamin anzuschließen. Dabei ist aber zu beachten, dass stillgelegte Kamine nicht einfach aufgemacht werden dürfen, um einen Ofen anzuschließen. Auch dürfen Öfen nicht ohne Rücksprache mit dem/der zuständigen Rauchfangkehrer/in an vorhandene Kamine angeschlossen

werden, da zuerst immer zu prüfen ist, ob der Kamin dicht ist und ob der Ofen für den vorhandenen Kamin überhaupt tauglich ist. Da in den letzten Jahren stillgelegte Kamine oft zur Leitungsführung verwendet wurden, kann eine eigenmächtige Inbetriebnahme böse enden.

Bitte informieren Sie sich auch, welche gesetzlichen Regelungen in Ihrem Bundesland gelten.

Aber auch die am Balkon anzubringenden Photovoltaikanlagen werden für viele immer interessanter.

Auf keinen Fall dürfen Mieter/innen ohne zu fragen eine Balkonphotovoltaikanlage anbringen. Sie würden Gefahr laufen, eine Besitzstörungsklage bzw. eine Unterlassungsklage zu bekommen.

Meiner Meinung nach ist der Gesetzgeber auch bei Mietverhältnissen gefordert, klarere Rege-



© angieconscious/pixelio.de

Nicht jeder Forderung muss auch tatsächlich nachgekommen werden!



Mag. Cyril Dominik Giles
Mieterschutzverband Oberösterreich

Herr P. übermittelte dem Mieterschutzverband Oberösterreich ein Schreiben seines Vermieters, wonach dieser aufgrund der drastisch gestiegenen Betriebskosten erstmals eine Erhöhung des Mietzinses um mehr als € 150,- forderte – dies mit dem Argument, dass Herr P. ohnehin seit zehn Jahren denselben Mietzins bezahle, somit weder das Betriebskostenkonto erhöht noch der Mietzins wertgesichert wurde. In gegenseitlichem Schreiben wurde noch festgehalten, dass der Vermieter eine gerichtliche Aufkündigung gegen ihn einbringen werde, sollte er seiner Forderung mit der nächsten Mietzinszahlung nicht nachkommen.



© Thorben Wengert/pixelio.de

In einem persönlichen Beratungsgespräch wurde Herrn P. mitgeteilt, dass er sich mittlerweile in einem unbefristeten Mietvertragsverhältnis befindet. Der ursprünglich im Februar 2012 abgeschlossene, auf drei Jahre befristete Mietvertrag hat sich im Februar 2015 auf weitere drei Jahre verlängert bzw. ging das Mietverhältnis im Februar 2018 ex lege in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Wenn es zwei Mal in Folge verabsäumt wird, einen Mietvertrag zu verlängern, befindet sich der/die Mieter/in daher automatisch in einem unbefristeten Mietverhältnis. Dies gilt jedoch nur im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) bzw. sind Ein- und Zweiojekt-Häuser grundsätzlich davon ausgenommen.

Wenn es zwei Mal in Folge verabsäumt wird, einen Mietvertrag zu verlängern, befindet sich der/die Mieter/in daher automatisch in einem unbefristeten Mietverhältnis.

Herr P. wurde ferner darüber aufgeklärt, dass sein Mietverhältnis kündigungs geschützt ist, es somit seitens des Vermieters lediglich bei Vorliegen eines in § 30 MRG normierten Tatbestandes gerichtlich aufgekündigt werden kann. Ein Kündigungstatbestand kann etwa bei Mietrückstand oder größeren Lärmbeeinträchtigungen verwirklicht sein.

Bei der Durchsicht des Mietvertrages von Herrn P. fiel sofort ins Auge, dass für die Überlassung der Wohnung ein Gesamtbetrag vereinbart wurde, sprich, es wurde keine Aufteil

lung zwischen Mietzins und Betriebskostenvorschreibung vorgenommen. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte Pauschalmietzinsvereinbarung: Der Pauschal

mietzins deckt sowohl den Mietzins als auch das Betriebskostenkonto ab, und der Vermieter kann – selbst bei einem unvorhersehbaren Anstieg der Betriebskosten – keinen höheren Betrag verlangen. Er trägt somit das volle Risiko.

Auch wurde im Mietvertrag keine Wertsicherung des Mietzinses vereinbart, und so hat der Vermieter auch nicht die Möglichkeit, den Mietzins einer Wertsicherung zu unterziehen. In stark inflationären Zeiten wie diesen ist es natürlich ein großer Vorteil, wenn die Miete auf gleichem Niveau bleibt.

In der Praxis ist jedoch in den meisten Mietverträgen eine Wertsicherungsklausel zu finden.

Zu einer unangenehmen Überraschung kommt es dann, wenn der/die Vermieter/in den Mietzins über einen längeren Zeitraum nicht wertsichert und dann unversehens rückwirkend eine Wertsicherung vornimmt – eine solche kann der/die Vermieter/in drei Jahre rückwirkend geltend machen; im Vollenwendungsbereich des MRG (grundsätzlich bei Altbauten) ist dies jedoch nicht möglich, das heißt, dass hier lediglich für die Zukunft wertgesichert werden kann.

Herr P. verließ unser Büro erleichtert – im Wissen, dass sich der Mieterschutzverband nun der Angelegenheit annehmen bzw. dem Vermieter auf schriftlichem Wege die rechtliche Lage erörtern würde. Sollte der Vermieter wider Erwarten das Mietverhältnis unseres Mitglieds gerichtlich aufkündigen, so wird Herr P. von uns vor Gericht bestens vertreten werden.

Neues Gesetz bezüglich Heizungen geplant!

Mitte dieses Jahres wurde der Entwurf eines Bundesgesetzes zum Ausstieg aus der fossil betriebenen Wärmebereitstellung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWG) zur Begutachtung ausgeschickt. Auch wir haben zu diesem Gesetzesentwurf Stellung genommen, zumal dieser viele Fragen offengelassen hat.

Geplant ist, dass bereits ab 2023 keine neuen fossilen Heizungen mehr errichtet werden sollen und fossile Gasanlagen bei Neubauten nicht mehr möglich sind. Ausnahmen gibt es für bereits genehmigte Anlagen. Auch kaputte Kohle- und Ölheizungen sollen ab 2023 nur mehr durch andere Heizungen ersetzt werden können.

Der Ausstieg aus Kohle- und Ölheizungen soll bereits ab 2025 sukzessive erfolgen, wobei das Kesselalter der Anlagen entscheidend sein wird, bis 2035 deren vollständige Stilllegung erreicht werden soll. Bis 2040 soll dann der Ausstieg aus den Gasheizungen erfolgen.

2040 will man daher nur noch heimische erneuerbare Energie zur Versorgung von Gebäuden mit Wärmeenergie einsetzen und so die Klimaneutralität erreichen.

Angesichts der noch vorhandenen Anzahl fossiler Heizungen ist das ein sehr ambitioniertes Ziel. Zudem müssten dann auch die ausreichenden Kapazitäten für die Realisierung der neuen Heizungen vorhanden sein.

Im gesamten Gesetzesentwurf kommen die Mieter/innen und die vielen offenen Fragen, die sich durch die Umstellung für sie ergeben, überhaupt nicht vor. Derzeit gibt es im Mietrecht leider keine einheitlichen Regelungen bezüglich der Instandhaltung von Heizungen. Im Bereich der Vollarwen-

dung des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt § 3 MRG, bei Genossenschaftswohnungen § 14 a des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG), bei Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG die Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitstellungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs. 4 MRG, die aber nur für Thermen und nicht für Zentralheizungen gilt, der Rest (Zentralheizungen im Teilanwendungsbereich bei Wohnungen, Geschäftsraummiets in der Teilanwendung und alle Objekte in der Nichtanwendung des MRG) fällt unter die nicht zwingenden und daher abänderbaren Bestimmungen

des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Weiters gibt es Mietverhältnisse, bei denen die Heizung überhaupt mieterseitig eingebaut wurde.

Das Gesetz sieht nur vor, dass letztendlich die Eigentümer/innen für die Umstellung der Heizungen verantwortlich sind. Aber es müsste auch geregelt werden, wer dann tatsächlich diese Kostenumstellung bezahlt, welche Auswirkungen dieser Einbau bei Mietverhältnissen hat, bei denen eine Heizung nicht mitvermietet und daher auch bei der Mietzinsgestaltung nicht berücksichtigt wurde. Ebenso muss garantiert sein, dass es nicht bloß zu einer Stilllegung der



Mag. Wolfgang Czuba
Mieterschutzverband Niederösterreich

alten Heizungen kommt, sondern dass die Mieter/innen ein durchsetzbares Recht auf den Anschluss an die neue Zentralheizung haben. Zu verankern wäre weiters, dass der Heizungswechsel mit möglicher Schonung erfolgt. Auch bei den Heizungssystemen wäre vorzubeugen, nämlich dass garantiert wird, dass keine unwirtschaftlichen Heizungen eingebaut werden und die Mieter/innen mit entsprechend hohen Kosten konfrontiert werden, was derzeit leider schon aufgrund der aktuellen Energiesituation der Fall ist.

Da das endgültige Gesetz (zumindest zu dem Zeitpunkt, als dieser Artikel verfasst wurde) noch nicht vorliegt, steht leider noch nicht fest, was noch im Gesetzesentwurf enthalten sein wird und welche Fragen dann doch offenbleiben und erst durch weitere Gesetze oder die Rechtsprechung gelöst werden müssen.

Wir werden Sie dann in den folgenden Ausgaben unseres Mietermagazins und auch

auf unserer Homepage entsprechend weiter informieren.

2040 will man daher nur noch heimische erneuerbare Energie zur Versorgung von Gebäuden mit Wärmeenergie einsetzen und so die Klimaneutralität erreichen.

Das Gesetz sieht nur vor, dass letztendlich die Eigentümer/innen für die Umstellung der Heizungen verantwortlich sind.



Wertsicherung im Mietrecht



MMag.ª Dr.ª Alexandra Hohenbruck
Mieterschutzverband Tirol

Haben Sie schon wieder einen Brief bekommen, in dem steht, dass die Miete erhöht werden soll – heuer bereits zum zweiten oder dritten Mal? Im Folgenden werden die rechtlichen Rahmenbedingungen erörtert und es wird ausgeführt, unter welchen Voraussetzungen die Miete erhöht werden kann.

Ob eine Mietzinserhöhung rechtmäßig ist, ist grundsätzlich an das Vorliegen einer vertraglichen Vereinbarung geknüpft. Eine entsprechende Vereinbarung, welche die allgemeine Preissteigerung (Inflation) berücksichtigt, nennt man Wertsicherungsvereinbarung. Diese muss vereinbart sein und wird meist im Mietvertrag ausformuliert.

Wertsicherungsvereinbarungen für den angemessenen und den freien Mietzins sind meist an die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) geknüpft. Demnach ändert sich der Mietzins entsprechend der Veränderung des VPI. Oftmals ist eine jährliche Anpassung oder ein Schwellenwert (meist 3% oder 5%) festgelegt, sodass der Mietzins einmal im Jahr oder nach Überschreiten der jeweiligen Schwelle angehoben werden

kann. Zudem müssen auch Ausgangsmonat und Ausgangsjahr bestimmt sein, die im zeitlichen Zusammenhang mit der Mietvertragserrichtung bzw. dem Mietvertragsbeginn stehen müssen.

Auch die – ebenso einer Wertsicherungsvereinbarung unterliegenden – gesetzlich gedeckelten Mietzinse im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) steigen rasant. Der üblicherweise im Zwei-Jahres-Rhythmus erhöhte Richtwertmietzins ist in den Bundesländern unterschiedlich angesetzt und wurde zuletzt ab April 2022 erhöht. Die an die Inflation angepassten Kategoriemietzinse sind in diesem Jahr bereits

dreimal gestiegen. Bei den gesetzlich geregelten Mietzinsen hat die Geltendmachung der Wertsicherung vermietetseits in Form eines Schreibens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin unter Angabe der ziffernmäßigen Erhöhung an den/die Mieter/in zu erfolgen. Die Überprüfung einer geltend gemachten Wertsicherung

Die Überprüfung einer geltend gemachten Wertsicherung ist im Vollenwendungsbereich des MRG binnen drei Jahren ab dem Erhöhungsbegehren möglich.

ist im Vollenwendungsbereich des MRG binnen drei Jahren ab dem Erhöhungsbegehren möglich. Eine rückwirkende Geltendmachung einer Wertsicherung ist im Vollenwendungsbereich des MRG ausgeschlossen.

Wenn der Mietzins frei vereinbart werden kann

BÜCHERECKE:

Mit der 2. Auflage dieses Werks werden unter besonderer Berücksichtigung der WGG-Novelle 2022 nicht nur die wohnzivilrechtlichen, sondern auch die gebarungsrechtlichen Vorschriften umfassend kommentiert. Sie finden darin auch wichtige Entscheidungen und Anmerkungen zum WGG sowie eine erste Bewertung der aktuellen Neuerungen. Unter anderen sind folgende Themen dargestellt: Klarstellung des Anwendungsbereichs des WGG durch authentische Interpretation bei Einräumung von (Wohnungs-)Eigentum aus Anlass der Errichtung, Erweiterung des Vorkaufsrechts der GBV bei Eigentumsübertragung im Zuge der Errichtung, Erweiterung der Mietzinsbeschränkungen beim Kauf geförderter Eigentumswohnungen bei sofortiger Übertragung, Einschränkung zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte bei Ein- und Abstellplätzen, Vorschriften zur Datenermittlung bei der Zulässigkeitsprüfung.

Prader/Pittl:
WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
2. Auflage, MANZ 2022, XXIV, 570 Seiten, geb., € 118,-
ISBN 978-3-214-02602-8
(Objekt 590946)

(Bestellungen auf manz.at/shop oder tel. unter (01) 53161-100)



Wenn der **Mietzins frei vereinbart werden kann** und somit nicht in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, ist die konkret formulierte Wertsicherungsvereinbarung maßgeblich.

und somit nicht in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, ist die konkret formulierte Wertsicherungsvereinbarung maßgeblich. Leider gibt es in diesem Bereich keine gesetzlich schützenden Vorschriften, weshalb es auch hier zu beträchtlichen einmaligen oder mehrfachen Erhöhungen in einem Jahr kommen kann. Insbesondere die Möglichkeit der rückwirkenden Geltendmachung innerhalb eines Verjährungszeitraums von drei Jahren bewirkt für den/die Mieter/in außerordentlich hohe Nachzahlungsbeträge. Wünschenswert wären in diesem Fall entsprechende Regelungen zum Schutz der Mieter/innen.

Ohne vertragliche Vereinbarung gilt die Wertsicherung des Mietzinses nur in den Fällen der §§ 45 und 46 MRG sowie den Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) – Ausführungen zu diesen Bestimmungen sowie Mieterhöhungen im Rahmen des Förderungsrechts würden den Rahmen dieses Artikels sprengen, doch stehen Ihnen zur detaillierten Überprüfung unsere Beratungsstellen zur Verfügung.

Fazit: Aufgrund der komplexen und unterschiedlichen Anwendungsbereiche wird hinsichtlich der Zulässigkeit und korrekten Berechnung einer geltend gemachten Wertsicherung eine Überprüfung durch den Mieterschutzverband empfohlen.

Neu im Team Tirol



Mag. Mathias Rollinger, MBA
Mieterschutzverband Tirol

Mein Name ist Mathias Rollinger, und ich verstärke seit Juni 2022 das Team des Mieterschutzverbandes Tirol. Nach Beendigung meines Jus-Studiums 2013 in Innsbruck habe ich bei zahlreichen Institutionen juristische Berufserfahrungen gesammelt, und schnell wurde mir klar, dass es mir am meisten Spaß macht, den Mitgliedern einer Interessenvertretung mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Besonders die Materie des Zivilrechts und des Mietrechts im Speziellen hat mir immer besonders gefallen, und daher ist es für mich nun umso schöner, in einem Bereich zu arbeiten, der mir auch Spaß macht.

Vor allem bereitet mir die Arbeit mit Menschen große Freude, und auch die soziale Komponente beim Kontakt mit unseren Mitgliedern ist mir ein großes Anliegen. Unseren Mitgliedern die komplexe Materie des Mietrechts mit deren unterschiedlich ausgestalteten Sachverhalten verständlich zu erläutern, macht die tägliche Arbeit nie langweilig und bietet stets neue He-

rausforderungen. Es ist mir wichtig, dass unsere Mitglieder ihre rechtlichen Situationen verstehen und sich durch uns bestmöglich vertreten fühlen. Und es ist immer wieder sehr erfreulich, wenn eine Angelegenheit durch unsere Unterstützung positiv für unser Mitglied erledigt werden kann.

Die Weiterbildungsmöglichkeiten sowie die Vertretung in den verschiedenen Verfahren vor der Schlichtungsstelle und den Gerichten runden die vielfältige und spannende Arbeit ab.

Ab 1. Dezember 2022 werde ich zudem die Nachfolge unserer Geschäftsführerin Dr.ⁱⁿ Herta Trummer antreten, die sich in ihre wohlverdiente Pension verabschieden wird. Wer Frau Dr.ⁱⁿ Trummer kennengelernt hat, weiß, dass sie sich immer mit vollem Engagement für unsere Mitglieder und den Verein Mieterschutzverband Tirol eingesetzt hat.

Ich werde ihre Arbeit in diesem Verein und ihre Freude daran hoffentlich für viele weitere Jahre fortsetzen können.

Das Team des Mieterschutzverbandes wünscht Ihnen
schöne Weihnachtsfeiertage und alles Gute für das Jahr 2023!



© Petra Dork/pixelio.de

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

„Ich habe im Jahr 2012 beim Abschluss des Mietvertrags meinem Vermieter € 2500,- als Kautionsüberweisung. Das Haus wurde in der Zwischenzeit verkauft, und auch die Verwaltung wurde gewechselt. Nun habe ich das Mietverhältnis gekündigt. Wer muss mir die Kautionszahlung zurückbezahlen?“

Zur Rückzahlung der Kautionszahlung ist nicht der seinerzeitige Vermieter, der die Kautionszahlung erhalten hat, verpflichtet, sondern derjenige/diejenige, der/die zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses als Vermieter/in anzusehen war. Üblicherweise wird dies über die zuletzt tätige Hausverwaltung abgewickelt.

„Ich habe meine Wohnung möbliert gemietet, und in meinem Mietvertrag ist eine Möbelmiete vereinbart. Die Möbel sind mittlerweile alt und abgewohnt und gefallen mir überhaupt nicht mehr. Muss ich trotzdem die volle Möbelmiete weiterzahlen, obwohl die Möbel nicht mehr neuwertig sind, und darf ich die Möbel wegschmeißen und neue kaufen?“

Da die Möbel im Eigentum Ihrer Vermieterin stehen, dürfen Sie diese nicht entsorgen. Es gibt leider auch keine gesetzliche Bestimmung, dass die Möbelmiete im Laufe der Zeit geringer – entsprechend der Wertverminderung der Möbel – wird. Dies ist eine Unlogik im Gesetz, die zulasten der Mieter/innen geht. Bisher sind leider keine gesetzgeberischen Tendenzen zu erkennen, dies zu ändern. Die einzige Chance, die Sie derzeit haben, ist, sich mit der Vermieterin zu einigen.



„Ich habe bei der Anmietung einer Genossenschaftswohnung eine Bearbeitungsgebühr (€ 350,-) für die Erstellung des Mietvertrags bezahlt. Ist das okay?“

Nein. Mietvertragsgebühren an die Verwaltung für die Erstellung des Mietvertrags in Genossenschaftsbauten und privaten Altbauten sind als unzulässige Leistungen zu werten und können zurückgefordert werden. Davon zu unterscheiden ist eine allfällige Maklerprovision. Hier ist zwar eine Gesetzesänderung (seit Jahren!) geplant, diese wurde aber bis dato noch nicht umgesetzt.

„Die von mir gemietete Eigentumswohnung wurde verkauft. Die neue Eigentümerin hat mir eine Kündigung wegen Eigenbedarfs angedroht. Was soll ich machen?“

Die Drohung geht derzeit ins Leere. Für die neue Eigentümerin besteht eine Sperrfrist von zehn Jahren. Vorher kann sie diesen Kündigungsgrund nicht geltend machen. Nur wenn bereits der Voreigentümer Eigenbedarf nachweisen konnte, kann diese Frist unterschritten werden.

„Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung. Die Verwaltung hat – ohne uns Eigentümer/innen zu fragen – einen Kredit für eine größere Sanierung des Dachs auf Kosten des Hauses aufgenommen. Geht das, ohne uns vorher zu fragen?“

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist dies zulässig. Die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen, die nicht regelmäßig anfallen, fällt in die sogenannte ordentliche Verwaltung. Dazu ist keine vorangegangene Beschlussfassung der Wohnungseigentümer/innen erforderlich! In der Praxis sichern sich Hausverwaltungen aber häufig durch entsprechende Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer/innen ab.

„Die Versicherungshöhe in der Betriebskostenabrechnung erscheint uns zu hoch. Kann man sich dagegen wehren?“

Die Versicherungshöhe ist ein häufiger Anlass für Streitigkeiten bei Betriebskostenabrechnungen. Häufig werden Häuser von Verwaltungen aus eigenen wirtschaftlichen Interessen zu hoch versichert. Wenn jedoch (z. B. durch deutlich günstigere Vergleichsangebote) nachgewiesen werden kann, dass das Haus billiger versichert werden kann, können unangemessene Versicherungsbeträge erfolgreich bestritten werden. Zudem werden häufig Versicherungssparten abgeschlossen, die schon dem Grunde nach nicht verrechenbar sind, wie z. B. Einbruchschutz oder Schutz gegen Vandalismus.

„Meine Dusche ist verstopft und kann nicht mit herkömmlichen Methoden repariert werden. Was nun?“

Wenn die Verstopfung so tief liegt, dass diese nicht mehr vom/von der Wohnungsbewohner/in behoben werden kann, fällt die Reparatur dem/der Vermieter/in zu. Bei Eigentumswohnungen ist die Verstopfungsbehebung von allen Eigentümer/innen aus der Instandhaltungsreserve zu finanzieren.



© Rainer Sturm/pixelio.de



© M. Großmann/pixelio.de

„Ich habe eine Wohnung mit einem großen Balkon gemietet. Heuer habe ich mir im Frühjahr für den Balkon einige mediterrane Pflanzen gekauft (einen Oleander, zwei Zitronenbäumchen, eine Bougainvillea). Darf ich diese zum Überwintern in den Hausgang stellen?“

Ohne Einverständnis der Hausverwaltung oder des Vermieters/der Vermieterin dürfen Sie das leider nicht, da Sie nur das Innere der Wohnung, nicht aber allgemeine Hausteile gemietet haben. Meist sprechen auch feuerpolizeiliche Vorschriften dagegen (Freihalten der Fluchtwege). Es empfiehlt sich daher, beim Kauf von Balkonpflanzen darauf zu achten, dass diese winterfest sind oder zumindest mit einem entsprechenden Winterschutz (Stroh, Jute) im Freien bleiben können. Fragen Sie am besten in Ihrer Gärtnerei nach!

„Ich bin Wohnungseigentümer. Die Hausverwaltung hat die Reparaturrücklage unter Hinweis auf eine Gesetzesänderung deutlich erhöht. Ist das rechtens?“

Grundsätzlich steht es der Hausverwaltung frei, die angemessene Höhe der Reparaturbeiträge zu bestimmen. Seit 1. Juli 2022 besteht eine Verpflichtung zur Einhebung einer Mindestrücklage in Höhe von 90 Cent/m². Nur wenn die bereits angesparte Rücklage besonders hoch ist, kann dieser Betrag unterschritten werden.

Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

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

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

Wien

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, Böcklinstraße	€ 92,31
2, Feuerbachstraße (BK 2021)	€ 21,28
6, Sandwirtgasse	
(BK 2021 für 2 Mitglieder)	€ 136,60
20, Meldemannstraße	€ 20,52

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, Lichtenauergasse	€ 5.000,00
2, Pazmanitengasse	€ 6.500,00
3, Fasangasse	€ 3.803,00
5, Franzensgasse (falscher Index)	€ 100,30
5, Reinprechtsdorfer Straße	€ 4.400,00
6, Gumpendorfer Straße	€ 5.000,00
6, Hirschengasse (Möbelmiete)	€ 4.039,20
8, Hernalser Gürtel	€ 2.744,12
9, Spittelauer Lände	€ 6.500,00
9, Viriotgasse	€ 1.700,00
10, Gudrunstraße	€ 2.600,00
10, Johannitergasse	€ 5.000,00
10, Quellenstraße	€ 9.000,00
10, Quellenstraße	€ 11.500,00
10, Raaberbahngasse	€ 10.000,00
15, Huglgasse	€ 7.000,00
15, Schanzstraße	€ 5.000,00
15, Sturzgasse	€ 3.500,00
16, Haymerlegasse	€ 1.200,00
17, Ortliebasse	€ 9.087,49
17, Ottakringer Straße	€ 1.600,00
18, Kreuzgasse	€ 4.286,33
18, Währinger Gürtel	€ 4.732,00
20, Klosterneuburger Straße	€ 4.270,00
22, Schödlberggasse	€ 3.717,91

Sonstiges

Auch Entschädigungen für **Beeinträchtigungen**

durch Bauarbeiten, die Rückzahlung **überhöhter Provisionen** oder **unzulässiger Ablösen**, die Bezahlung von **Investitionersatz** oder die **Rückzahlung** von zu Unrecht zurückgehaltenen **Kauttionen** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Im letzten halben Jahr waren das folgende **Zahlungen**:

Kauttion:

2, Wolfgang-Schmälzl-Gasse	€ 900,00
8, Wickenburggasse	€ 1.267,00
10, Rotenhofgasse	€ 3.500,00
17, Hernalser Hauptstraße	€ 1.960,00
17, Neuwaldegger Straße	€ 616,20
18, Hofmannngasse	€ 2.400,00
18, Währinger Gürtel	€ 1.400,00
20, Gaußplatz	€ 1.250,00
22, Steinbrechergasse	€ 473,13

Weiters:

3, Waldingergasse: ein Jahr **Mietfreistellung** plus **€ 20.000,00** für Wohnungsrückstellung
18, Hofmannngasse: **Provision** in der Höhe von **€ 842,13**

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** zurückholen:

Jakoministraße	€ 331,56
Hilmteichstraße	€ 1.600,00
Bahnhofgürtel	€ 155,84
Schönaugasse	€ 328,64
Leonhardstraße	€ 45,12
Leonhardstraße	€ 363,17

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu Unrecht einbehaltenen **Kauttionen** zurückholen:

Mühlriegel	€ 1.308,71
Grabenstraße	€ 1.794,72
Schönaugasse	€ 1.805,83
Griesplatz	€ 670,00
Koloniegasse	€ 2.651,67
Viktor-Franz-Straße	€ 1.900,00

Sonstige Erfolge

Herr S. erhielt durch unsere Intervention ein **Heizkostenguthaben** in der Höhe von **€ 278,78**.

Frau K. erhielt durch unsere Intervention einen **Putzkostenersatz** von **€ 160,00**.

Frau Sch. bekam **€ 1.600,00** für ein eingebautes **Fenster** retour.

Frau P. bekam eine **Stromvergütung** von **€ 200,00**.

Herr R. erhielt durch unsere Intervention **€ 28.600,00** als **Mietablöse**.

Frau S. erhielt **€ 200,49** an **Liftkostenanteilen** zurück.

Frau A. bekam durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** von **€ 1.100,00**.

Frau Sch. erhielt für einen **Wasserschaden** **€ 1.200,00**.

Oberösterreich

Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte

Frau G. aus Traun	€ 7.000,00
Herr H. aus Linz	€ 4.500,00
Herr F. aus Alberndorf	€ 4.500,00

Kauttion

Frau W. aus Asten	€ 4.000,00
Frau R. aus Pinsdorf	€ 700,00
Frau H. aus Steyr	€ 1.530,23
Frau G. aus Bad Ischl	€ 450,00
Herr H. aus Linz	€ 6.000,00
Herr A. aus Wernstein	€ 760,15
Herr H. aus Wels	€ 1.500,00
Frau N. aus St. Georgen	€ 1.400,00
Frau L. aus Leonding	€ 1.000,00
Frau D. aus Bad Kreuzen	€ 1.500,00
Frau L. aus Inzersdorf	€ 2.000,00
Herr K. aus Ansfelden	€ 1.700,00

Rückerstattung Finanzierungsbeitrag

Frau S. aus Viehdorf	€ 1.181,71
----------------------	------------

Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Herr Ch. aus Weyer	€ 713,65
Herr K. aus Linz	€ 2.029,43
Herr B. und Frau A. aus Eggerding	€ 897,16
Frau F. aus Bad Ischl	€ 406,61
Frau S. aus Linz	€ 661,90
Frau Ö. aus Grieskirchen	€ 3.841,85
Herr H. aus Wels	€ 762,55
Frau W. aus Ottensheim	€ 879,48
Herr A. aus Grieskirchen	€ 193,24
Herr M. aus Grieskirchen	€ 61,23
Frau G. aus Wels	€ 587,24
Herr A. aus Grieskirchen	€ 514,40
Frau L. aus Inzersdorf	€ 352,16
Herr P. aus St. Pantaleon	€ 786,23

Herr H. aus Wels	€ 281,71
Herr K. aus Schärding	€ 281,65
Rückzahlung von zu hohen Mieten	
Herr B. und Frau S. aus Linz	€ 20.000,00

Unrechtmäßige Indexnachverrechnung

Herr Sch. aus Linz	€ 2.455,92
Herr B. aus Wels	€ 1.852,32

Mietminderung

Herr G. aus Linz	€ 1.349,64
Frau G. aus Linz	€ 726,16
Frau P. aus Linz	€ 200,00
Frau B. aus Lenzing	€ 3.500,00
Frau B. aus Eitzing	€ 700,00
Frau G. aus Linz	€ 40,00
Frau T. aus Linz	€ 2.100,00

Schadenersatz

Frau C. aus Linz	€ 903,53
Frau H. aus Vöcklabruck	€ 11.500,00
Frau D. aus Antiesenhofen	€ 2.678,68

Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau C. aus Linz	€ 4.908,49
Herr S. aus Vöcklabruck	€ 10.502,66
Frau M. aus Timelkam	€ 3.795,00
Frau B. aus Eitzing	€ 16.800,00
Herr A. aus Enns	€ 11.899,00
Frau P. aus Linz	€ 4.528,80

Sonstige Erfolge

Frau A. aus Linz: **Fenster** werden von der Genossenschaft nun doch erneuert.
 Frau K. aus Linz: Genossenschaft rüstet **Warmwasserboiler** von Gas auf Fernwärme sowie den **Herd** von Gas auf Starkstrom um.
 Fam. P aus Leonding: Genossenschaft installiert **Taubenabwehr** und renoviert das Stiegenhaus.
 Frau F. aus Steyr: **Risse** in der Wand werden von der Genossenschaft beseitigt.
 Frau Sch. aus Linz: Die beim Einbau zerkratzte **Duschtasse**, eine kaputte **Fliese** sowie die mangelhafte **Silikonierung** werden vom Wohnungsunternehmen erneuert.
 Frau E. aus Steyr: **Warmwasserboiler** wird von der Genossenschaft erneuert.

Salzburg

Die Vermieterin unseres Mitglieds, Frau Kristina K., hatte sich geweigert, dieser die **Kaution** zurückzuerstatten. Nach längeren Diskussionen konnten wir erreichen, dass Frau K. einen Großteil der ursprünglichen Kaution von € 2.660,00, nämlich € **2.281,70** zurückerstattet bekommen hat.

Gegen Frau O. wurde kurzfristig ein **Übergabesauftrag** wegen Ablauf des Mietverhältnisses bei Gericht eingereicht. Vorher hatte ihr allerdings die Vermieterin eine Verlängerung des Mietverhältnisses zugesagt, woran sie sich nicht mehr erinnern wollte. Wir konnten erreichen, dass Frau O. **einige Monate Aufschub** zur Räumung und Übergabe eingeräumt wurden, sodass sie Zeit gewann, um eine neue Wohnung zu suchen.

Wegen schwerer **Mängel an der Elektrik** kündigte die Mieterin N. das Mietverhältnis gemäß § 1117 ABGB auf und übersandte die Schlüssel an den Vermieter. Dieser behielt jedoch die **Kaution** ein und stellte **Forderungen** aus dem Mietentgang. Durch unsere Intervention konnte einerseits eine **einvernehmliche Auflösung** des Mietverhältnisses erreicht werden, zudem erhielt die Mieterin einen Betrag von € **2.000,00** retour.

Für unser Mitglied, Herrn Miroslav M. aus der Stadthofstraße in 5020 Salzburg, konnten wir erwirken, dass dieser eine **Rückzahlung** von € **16.000,00** an zu viel bezahlten Hauptmietzinsen für die Vergangenheit zurückerstattet bekommt. Gleichzeitig wurde sein Hauptmietzins für die Restdauer des Mietverhältnisses deutlich verringert. Für seine Mutter, Frau Varadinka M., die im gleichen Haus in einer eigenen Wohnung wohnt, konnten wir neben einer erheblichen **Hauptmietzinsreduktion** für die Zukunft eine **Rückzahlung** von € **8.000,00** erwirken.

In einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle des Magistrats Salzburg konnten wir für unser Mitglied, Frau Ayleen G. aus der Gabelsbergerstraße in 5020 Salzburg, eine **Hauptmietzinsrückerstattung** in Höhe von € **11.000,00** in einem Vergleich erwirken.

Niederösterreich

Bezirk Baden

Betriebskostenkorrektur um € **1.657,10** (Anteil unseres Mitglieds € 36,92 brutto)
 Unser Mitglied erhielt nach Intervention sein **Betriebskostenguthaben** von € **209,68** und auch das Guthaben aus der **Heizkostenabrechnung** von € **223,04**.

Refundierung einer **Kaution** in Höhe von € **2.500,00**

Korrektur einer **Betriebskostenabrechnung** unseres Mitglieds wegen falscher Fläche
 Korrektur der **Heizkostenabrechnung** unseres Mitglieds um € **74,69**

Stornierung einer **Betriebskostennachzahlung** von € **957,54**

Korrektur einer **Wertsicherungsberechnung** € **260,83** plus € **3.303,02** Kautionsrefundierung

Bezirk Bruck/Leitha

Mietzinskorrektur für unser Mitglied plus Rückerstattung von € **89,52**

Betriebskostenrefundierung in der Höhe von € **3.000,00**

Bezirk Korneuburg

Durch unsere Information ersparte sich unser Mitglied die **Durchführung von Arbeiten** für die Übergabe.

Bezirk Neunkirchen

Ablöserückzahlung in der Höhe von € **6.000,00**

Bezirk St. Pölten

Refundierung einer unzulässig abgezogenen **Betriebskostennachzahlung** in Höhe von € **39,09**
Mietzinsminderung in der Höhe von € **300,00**

Bezirk Wr. Neustadt

Hilfestellung beim **Rücktritt vom Vertrag** bei einem Geschäftslokalmietvertrag samt Rückerhalt der **Restkaution**

Betriebskostenguthaben in der Höhe von € **3.279,40**

Forderung von € **121,00** wurde nach unserer Intervention ausgebucht.

Kautionsrefundierung in der Höhe von € **600,00**

Nördliches Burgenland

Korrektur einer **Endabrechnung** bei Beendigung des Mietverhältnisses um € **571,95** sowie die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten

Tirol

Mietzinsrückerstattung	€ 41.155,94
Betriebs- und Heizkosten Kaution	€ 8.843,49
Schadenersatz	€ 15.146,60
Investitionen	€ 2.500,00
Ablöse	€ 1.500,00
Sonstiges	€ 0,00
GESAMT	€ 69.146,03

Kärnten

Frau K. aus Wolfsberg € **303,60** Aufwändersatz
 Frau K. aus Wolfsberg € **137,00** Mietminderung
 Frau P. aus Spittal/Drau € **720,00** Rücklage,
 € **180,00** Betriebskosten

Herr M. aus Klagenfurt € **1.159,00** Kaution
 Herr R. aus Villach € **1.758,00** Kaution inkl.
 Betriebskostenrückerstattung

Frau P. aus Klagenfurt, Frau H. aus Velden, **vorzeitige Auflösung** der Mietverhältnisse ohne zusätzliche Kosten

Herr O. aus Wolfsberg, gerichtliche Aufkündigung in **einvernehmlicher Auflösung** ohne zusätzliche Kosten

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‹

Leider erlebt man Tag für Tag in der persönlichen Beratung und auch am Telefon, wie schwierig die Zeiten geworden sind. Die Wertsicherungsbindung fast aller Mieten im privaten Bereich an den Verbraucherpreisindex wirkt sich nun dramatisch aus. Wo normalerweise alle zweieinhalb Jahre eine Wertsicherung bevorstand, braucht es nun kaum ein halbes Jahr, bis sie ausgelöst wird. Auch drei Kategoriemietzins-erhöhungen fanden heuer statt. Schon jetzt ist leider zu befürchten, dass die Heizkostenabrechnungen Mitte des nächsten Jahres dramatisch ausfallen werden, und viele treffen die höheren Akontos bereits jetzt. Letzendlich wird sich die Inflation auch auf die Höhe der Betriebskosten auswirken.

Hier wird der Gesetzgeber auch gefordert sein, dass leistbares Wohnen noch möglich ist, denn die jetzige Entwicklung ist nur eine Beschleunigung einer Tendenz, die es leider seit Jahren gibt. Schon vor der Krisensituation sind die Mieten ständig übermäßig gestiegen, und so wird es für viele immer schwieriger, ihre Wohnung mit dem Einkommen/der Pension zu finanzieren.

Man kann nur hoffen, dass daher auch Maßnahmen ergriffen werden, die tatsächlich greifen, die zu einer Entlastung führen und leistbares Wohnen ermöglichen, und dass man auch Maßnahmen setzt, die über diese Krisensituation hinaus wirken.



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

Beim Verfassen dieses Artikels war auch noch offen, was aus zwei Gesetzesinitiativen wird, nämlich dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG, siehe Artikel S. 5) und der angekündigten Veränderung bei den Maklerprovisionen für Wohnungen (Bestellerprinzip). Letzteres sollte wenigstens eine Entlastung bei der Anmietung bringen.

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. I.

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

4780 Schärding

Deniggasse 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
Do. auch von 13.30 bis 16 Uhr
Das Büro ist von 24.12.22 bis 1.1.23 geschlossen

Tirol

6020 Innsbruck
Müllerstraße 27, 1. Stock
Tel: 0512/574035
E-Mail: office@mvsy-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
Telefonische Erreichbarkeit:
Mo. bis Mi. von 8.30 bis 12 und von 14 bis 17 Uhr
Di. von 8.30 bis 12 und von 12.30 bis 14 Uhr
Do. von 9 bis 16 Uhr
Persönliches Beratungsgespräch:
jeden Do. (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