



der mieterschutz

das **Magazin** –
herausgegeben vom
Mieterschutzverband Österreichs

Bildquelle: SSabine van Erp (Pixabay)



Energie- wende:

Erleichterungen
bei der Errichtung
von Balkonkraftwerken!



Kündigung des Miet- verhältnisses:

Das müssen Sie wissen!



Wer ist zuständig?

Keine einheitlichen
Regelungen
für die Instandhaltung!

Probleme beim Wohnen?

Unsere Expert/innen geben Antworten!

Liebe **Leserinnen**, liebe **Leser**!

Das Jahr geht schön langsam zu Ende, und es ist an der Zeit, Resümee zu ziehen, was der Gesetzgeber im Jahr 2024 zur Verbesserung der fürs Wohnen relevanten Gesetze getan hat. Soviel kann ich sagen: aus Sicht des/der Mieterschützers/Mieterschützerin nicht wirklich viel.

In der letzten Ausgabe haben wir Ihnen die Mietpreisbremse, die im kommenden Jahr wirksam werden wird, nähergebracht. Leider wird dies nicht zu einer Entlastung aller Mieten führen, sondern nur jene Mietverhältnisse betreffen, auf die die gesetzlichen Bestimmungen der Kategoriemieten oder Richtwertmieten angewandt werden. Alle Neubaumieten am freien Markt wurden wieder nicht geschützt. Dafür wurde im WEG die Errichtung von Balkonkraftwerken erleichtert. Dazu finden Sie in dieser Ausgabe einen eigenen Artikel.

Alle Neubaumieten am freien Markt wurden **wieder nicht geschützt**.

Wann wir nun nach der letzten Nationalratswahl eine neue Regierung haben werden, steht derzeit noch in den Sternen, und auch wie sich diese zusammensetzen wird, ist ungewiss. Aber eines ist sicher: Wir, der Mieterschutzverband Österreichs, werden nicht müde, auch der neuen Regierung stets mitzuteilen, wo die Probleme und Schwachstellen der gesetzlichen Bestimmungen liegen und wo dringend eine Änderung stattzufinden hat.

Es ist ehrlich gesagt nicht nachvollziehbar, warum z. B. immer weniger Mietshäuser in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen. Seit der Einführung des MRG im Jahr 1982 wurden die Errichtungsdaten der Häuser, die für die Vollanwendung des MRG relevant sind, bis dato nicht angehoben. So stößt es bei vielen Ratsuchenden immer wieder auf Unverständnis, wenn ein Haus aus den 1960er-Jahren oder auch aus den 1970er-Jahren nicht in den Vollarwendungsbereich des MRG fällt. Sie werden es wahrscheinlich nicht glauben, aber diese Häuser gelten nach dem MRG als Neubauten!

Die neue Regierung ist gefordert, endlich neue, klare Regelungen im MRG zu schaffen, um alle Mieter/innen finanziell zu entlasten, und das Gesetz endlich an die heutigen Gegebenheiten und Lebensgewohnheiten anzupassen.

Ich hoffe, dass dies nicht wieder nur ein Wunsch an das Christkind sein wird.

Ihre
Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark



Balkonkraftwerke – neue gesetzliche seit 1. 9. 2024 im

Seit die Stromkosten gestiegen sind, haben sich bei uns die Anfragen für die Errichtung eines Balkonkraftwerks, vor allem bei Wohnungen, die unter das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) fallen, gehäuft.

Ein Balkonkraftwerk zu errichten, war bis vor Kurzem gar nicht so einfach, da das Wohnungseigentumsgesetz in seinen gesetzlichen Regelungen dafür die Zustimmung aller Miteigentümer/innen vorsah. Sie können sich vorstellen, dass es somit vor allem bei größeren Wohnsiedlungen fast unmöglich war, die Zustimmung aller zu erhalten, und auch dass ein gerichtliches Verfahren, mit dem man die fehlenden Zustimmungen ersetzen konnte, für viele nicht infrage kam, da solche Verfahren Zeit benötigten und der Ausgang oft nicht vorhersehbar war.

Dieses Problem wurde vom Gesetzgeber erkannt und durch die jüngste Novelle des WEG geändert. Die Änderung trat mit 1.9.2024 in Kraft. Ab jetzt kann man die Zustimmung aller leichter erreichen, da die Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse in den § 16 Abs. 5 WEG mitaufgenommen wurde. Somit gilt nun auch für diese „Balkonkraftwerke“ die sogenannte Zustimmungsfiktion. Um sich auf diese Zustimmungsfiktion laut WEG berufen zu können, sind aber dennoch einige wichtige Punkte zu beachten.

So muss es sich beim gewünschten Balkonkraftwerk um eine sogenannte steckerfertige Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage mit einem Maximalwert von 0,8 Kilowatt (kW) handeln. Steckerfertig bedeutet, dass man diese an einen bereits vorhandenen Stecker anschließen kann. Die Gesamtleistung des Balkonkraftwerks darf den Maximalwert von 0,8 kW nicht überschreiten. Sie müssen ferner alle Wohnungseigentümer/innen

Regelung WEG



Mag.^a Barbara Walzl-Sirk
Mieterschutzverband Steiermark

über die Errichtung des Balkonkraftwerks in Entsprechung der gesetzlichen Vorgaben des WEG (§ 24 Abs. 5 WEG) informieren. Die geplante Änderung muss von Ihnen genau und für jede/n verständlich beschrieben und dargestellt werden. Weiters müssen Sie in Ihrem Schreiben alle genau belehren, welche Rechtsfolgen mit dem

Die geplante Änderung muss von Ihnen genau und für jede/n verständlich beschrieben und dargestellt werden.

Unterbleiben eines Widerspruchs verbunden sind. Mit anderen Worten: Es muss für jede/n klar sein, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn der/die andere Mit- und Wohnungseigentümer/in der geplan-

einladung

zum ordentlichen Bundeskongress des Mieterschutzverbandes Österreichs (ZVR 239963599)

Donnerstag, 22. Mai 2025, 12 Uhr

in der „Gamlitzer Weinstube“, Mehlplatz 4, 8010 Graz

Tagesordnung

- Begrüßung
- Rechenschafts- und Tätigkeitsbericht der Obfrau, des Bundessekretärs und der Kassierin
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Konstituierung des neuen Vorstandes
- Statutenänderung
- Allfälliges

Der Bundesvorstand

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

einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverband Kärnten (ZVR 322853813)

Mittwoch, 18. Dezember 2024, 9 Uhr

im Büro des Landesverbandes Kärnten, Benediktinerplatz 5/1. Stock, 9020 Klagenfurt

Tagesordnung

- Begrüßung und Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung der Rechnungsprüfer
- Neuwahl des Vorstandes
- Neuwahl der Rechnungsprüfer
- Allfälliges

Für den Vorstand

Mag.^a Angelika Peaston (Obfrau)
Mag.^a Regina Holzer
(Landessekretärin)

ten Veränderung nicht binnen zwei Monaten widerspricht. Ein Widerspruch muss dem/der die Änderung anstrebende/n Wohnungseigentümer/in auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Festgehalten wurde im Gesetz auch, dass ein/e Wohnungseigentümer/in eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines/ihrer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts allerdings auch dann nicht zu dulden

hat, wenn er/sie einen Widerspruch unterlassen hat.

Da also doch einige wesentliche Punkte zu beachten sind, um ein solches Balkonkraftwerk am Balkon oder an der Terrasse anbringen zu können, raten wir Ihnen, sich diesbezüglich in einer unserer Beratungsstellen beraten zu lassen, bevor Sie sich an die anderen Wohnungseigentümer/innen wenden.



Bildquelle: Ryan Doka (Pexels)

Die unterschiedliche Instandhaltung bei Mietverhältnissen!



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband Niederösterreich

Man sollte eigentlich glauben, dass es für alle Mietverhältnisse zumindest ähnliche Instandhaltungsregeln gibt. Das ist aber nicht der Fall. Daher ist es bei Beratungen immer notwendig, vorab zu ermitteln, welche Bestimmungen für das konkrete Mietverhältnis anzuwenden sind.

Einerseits gibt es die Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG). Da die Stichtage für dessen Anwendung in mehr als 42 Jahren nicht geändert wurden, wird dessen Anwendung jedoch immer mehr abgeschwächt. Gemäß § 3 MRG liegen die Instandhaltungspflicht für Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses sowie für ernste Schäden des Hauses und die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung beim/bei der Vermieter/in. Auch die Erhaltung und der Ersatz von mitvermieteten Heizungsthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten liegen beim/bei der Vermieter/in. Die Wartung dieser Geräte ist hingegen Sache des/der Mieters/Mieterin. Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören z. B. auch die Außenfenster oder die Wohnungseingangstür.

Die Erhaltung und der Ersatz von mitvermieteten Heizungsthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten liegen beim/bei der Vermieter/in.

Bei den ernststen Schäden geht es insbesondere um solche Schäden, die die Bausubstanz angreifen. Auch Feuchtigkeits- und Schimmelschäden im Mietgegenstand fallen in diesen Bereich. Davon sind natürlich jüngst die Hochwasseropfer massiv betroffen.

Da es aber auch Fälle geben kann, bei denen die Bausubstanz nicht bedroht ist, sehr wohl aber der Gesundheitszustand der Bewohner/innen, wie z. B. im Bereich von gefährlichen Elektroanlagen oder bei Problemen mit dem Trinkwasser, wurde 2006 auch die erhebliche Gesundheitsgefährdung in das Gesetz aufgenommen.

Bei der Teil- und Nichtanwendung des MRG gilt hingegen der § 3 MRG nicht, und daher gelangt § 1096 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) zur Anwendung, der zwar die gesamte Instandhaltungspflicht

auf die Vermieterseite schiebt, allerdings mit einem Unterschied zum § 3 MRG, nämlich dass dies im Mietvertrag abgeändert werden kann, was in vielen Mietverträgen auch passiert. Damit werden diese Mieter/innen oft massiv mit Instandhaltungspflichten belastet. Dabei sind aber immer auch noch das Konsumentenschutzgesetz (KschG) und der § 879 Abs. 3 ABGB (den die Rechtsprechung für gröblich benachteiligende Vertragsklauseln heranzieht) zu beachten. Trotzdem sind diese Mieter/innen diesbezüglich durch die herrschende Vertragspraxis (die sich vielleicht aber angesichts der OGH Entscheidung 9 Ob 4/23 p nun ändern könnte) gravierend schlechtergestellt.

Nur in einen Bereich hat der Gesetzgeber zwingend eingegriffen, nämlich seit 2014 durch die Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten des § 1 Abs. 4 MRG, womit für Thermen, Boiler und Wärmebereitungsgeräte dieselben Regeln gelten wie im MRG, allerdings nur für Wohnungsmieter/innen.

Für Mieter/innen in der Nichtanwendung ergibt sich bei der Frage der Durchsetzung von Instandhaltung oft ein anderes Problem. Da es für diese Mieter/innen keinen gesetzlichen Kündigungsschutz gibt, ist man davon abhängig, dass bereits im Mietvertrag ein ausreichender Kündigungsschutz hergestellt worden ist, sonst drohen bei Instandhaltungsforderungen möglicherweise Kündigungsandrohungen.

Für Mieter/innen von sogenannten **Genossenschaftswohnungen** gilt wiederum eine **andere Gesetzesbestimmung**.

Für Mieter/innen von sogenannten Genossenschaftswohnungen gilt wiederum eine andere Gesetzesbestimmung. Jahrelang war der § 14 a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) inhaltlich dem § 3 MRG gleich, das ist aber seit 2016 anders. Auch hier gelten die Regelungen bezüglich der allgemeinen Teile, ernsten Schäden und der erheblichen Gesundheitsgefährdung.

Der § 14 Abs. 2 b WGG sieht zudem vor, dass die Vermieterseite bei Wohnungen Arbeiten durchzuführen hat, um den Mietgegenstand und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten, soweit es eben nicht um Maßnahmen des § 8 Abs. 1 MRG (hier geht es um Wartung und Gefahrenabwehr) oder um Bagatellreparaturen oder die Erhaltung von Malerei und Tapeten geht. Die Bagatellarbeiten sind im Gesetz selbst leider nicht definiert. Grundsätzlich sollte es um Arbeiten gehen, die ein/e Mieter/in ohne Fachfirma selbst durchführen kann.

Grundsätzlich wäre es aber wünschenswert, wenn der Gesetzgeber hier mehr Einheitlichkeit und mehr Schutz für alle herstellen würde.

einladung

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

Donnerstag, 9. Jänner 2025, 12.00 Uhr

in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Niederösterreich, Eyserspergring 7, 2700 Wiener Neustadt

Tagesordnung

- Begrüßung
- Rechenschaftsberichte
- Bericht der Rechnungsprüfer
- Entlastung des Vorstandes
- Statutenänderung
- Neuwahl des Vorstandes
- Neuwahl der Rechnungsprüfer
- Allfälliges

Für den Vorstand

Mag. Wolfgang Czuba
(Landesobmann)

einladung

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

Freitag, 9. Mai 2025, 10 Uhr

im Büro des Mieterschutzverbandes Oberösterreich, Lederergasse 21, 4020 Linz

Tagesordnung

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

Für den Vorstand

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

Das Team des Mieterschutzverbandes
wünscht Ihnen
schöne Weihnachtsfeiertage
und alles Gute für das Jahr 2025!

Kündigung und andere Beendigungsarten eines Mietverhältnisses



Mag. Mathias Rollinger, MBA
Mieterschutzverband Tirol

Im folgenden Artikel möchten wir Ihnen einen Überblick über die Beendigungsarten eines Mietverhältnisses geben. Insbesondere bei der Kündigung muss unterschieden werden, welche gesetzlichen Bestimmungen – wie das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) oder das Mietrechtsgesetz (MRG Voll- und Teilanwendung) – auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden sind. Weiters ist zu unterscheiden, ob es sich um eine Geschäfts- oder um eine Wohnraummiete handelt.

Grundsätzlich gibt es folgende Möglichkeiten, wie ein Mietverhältnis enden kann:

1. Einvernehmliche Beendigung
2. Ablauf der Zeit
3. Kündigung
4. Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung)
5. Untergang des Mietgegenstandes (auf diesen Punkt wird hier nicht näher eingegangen)

Vorsicht! Folgende Gründe führen **nicht** automatisch zur Beendigung eines Mietverhältnisses:

- der Tod einer der Vertragsparteien*
- die Insolvenz einer der Vertragsparteien*
- die Veräußerung des Mietobjekts*

* Auf die vielfältigen Rechtsfolgen und die möglichen besonderen Kündigungs- und Eintrittsrechte wird hier nicht näher eingegangen.

1. Einvernehmliche Beendigung

Unabhängig davon, welchem Rechtsverhältnis Ihr Mietvertrag unterliegt, ist eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages immer möglich. Dabei bedarf es keiner bestimmten Form der Auflösungsvereinbarung, die Schriftform wird hier aber dringend empfohlen, da es sonst mögliche Beweisschwierigkeiten geben kann.

Wann das Mietverhältnis enden soll, können die Parteien (= Vermieter/in und Mieter/in) frei vereinbaren. Wichtig ist hierbei, dass alle Vertragsparteien der einvernehmlichen Auflösung zustimmen. Somit bedarf es bei mehreren Vermieter/innen oder Mieter/innen immer der Zustimmung aller!

2. Ende des Mietvertrages durch Zeitablauf (befristete Mietverhältnisse)

Grundsätzlich endet ein Mietverhältnis, wenn ein rechtskonform befristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde, automatisch nach Ablauf der vereinbarten Zeit (einer gesonderten Kündigung bzw. Mitteilung von Mieter- oder Vermieterseite bedarf es nicht!).

Rechtskonforme Befristung:

Beachten Sie, dass Mietverträge über **Wohnungen** (gilt nicht für Geschäftsräumlichkeiten), wenn diese dem WGG oder dem MRG (Voll- und Teilanwendung) unterliegen, zumindest auf drei Jahre schriftlich befristet werden müssen. Eine kürzere Befristung (oder auch eine rein mündliche Befristung) ist unzulässig und führt als Rechtsfolge zu einem unbefristeten Vertrag.

Stillschweigende Verlängerung:

Ein rechtskonform befristeter Mietvertrag endet, wie oben beschrieben, mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Bleibt der/die Mieter/in nach dem Ende der Befristung in der Wohnung und der/die Vermieter/in widerspricht dem nicht ausdrücklich bzw. bringt keine Räumungsklage binnen zwei Wochen nach Ende der Befristung gerichtlich ein, verlängert sich das Mietverhältnis **stillschweigend** in der Voll- und Teilanwendung des MRG sowie im WGG zu-

nächst auf drei Jahre (und bei einer weiteren stillschweigenden Verlängerung auf unbestimmte Dauer).

Falls das MRG bzw. WGG nicht zur Anwendung kommt, verlängert sich das Mietverhältnis bei monatlichen Mietzinszahlungen nur jeweils um einen weiteren Monat und bietet dem/der Mieter/in daher unzureichend Schutz.

3. Kündigung

Kündigung durch den/die Mieter/in:

Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, mit der eine Vertragspartei bekannt gibt, das Vertragsverhältnis aufzulösen. Einer Zustimmung der anderen Partei bedarf es nicht. Zunächst muss bei der Kündigung differenziert werden, ob das Mietverhältnis dem MRG (Voll- und Teilanwendung) bzw. dem WGG unterliegt oder nicht. Weiters muss unterschieden werden, ob der Mietvertrag befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde, da hier unterschiedliche Fristen gelten. Und ferner gibt es für Geschäftsräumlichkeiten andere Kündigungsfristen wie für Wohnräumlichkeiten.

- Wurde ein **befristeter Mietvertrag über eine Wohnräumlichkeit** abgeschlossen, der dem **MRG (Voll- und Teilanwendung)** bzw. dem **WGG** unterliegt, dann steht dem/der Mieter/in ein gesetzliches Kündigungsrecht zu.

Die Kündigung ist immer **schriftlich** an alle Vermieter/innen zu richten. Ausschlaggebend für den Lauf der Kündigungsfrist ist der Zugang des Kündigungsschreibens beim/bei der Vermieter/in. Schriftlich bedeutet, dass die Kündigung unterschrieben werden muss. Eine reine Kündigung per E-Mail oder WhatsApp genügt daher nicht. Wir empfehlen einen eingeschriebenen Brief mit Rückschein (damit der Zugang des Briefes auch bewiesen werden kann).

Die **gesetzliche Kündigungsfrist** sieht so aus, dass der/die Mieter/in nach Ablauf eines Jahres (man spricht hier von der sogenannten Sperrfrist) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten den befristeten Mietvertrag kündigen kann.

Beispiel: Der Mietvertrag beginnt mit 01.01.2023 und wurde auf 3 Jahre befristet. Die Kündigung kann nach der 1-jährigen Sperrfrist ausgesprochen werden – somit

ab 01.01.2024. Da der Jännermonat für den Zugang der Kündigung benötigt wird und die 3-Monatsfrist zum Monatsletzten berücksichtigt werden muss, kann das Mietverhältnis frühestens möglich zum 30.04.2024 gekündigt werden.

- Bei **befristeten Mietverhältnissen über Geschäftsräumlichkeiten** gibt es keine gesetzliche Kündigungsmöglichkeit. Diese sollte daher unbedingt vertraglich vereinbart werden.
- Bei einem **befristeten Mietvertrag**, der **nicht** dem **MRG (Voll- und Teilanwendung)** bzw. dem **WGG** unterliegt – so z. B. bei einem angemieteten Einfamilienhaus –, gibt es keine gesetzliche Kündigungsmöglichkeit! Das bedeutet, dass eine Kündigungsmodalität unbedingt vertraglich vereinbart werden sollte, da der/die Mieter/in sonst keine Möglichkeit hat, den Vertrag vorzeitig zu kündigen (zur außerordentlichen Kündigung siehe unten).



Bildquelle: Schlüsseldienst (Pixabay)

- Falls ein **unbefristeter Mietvertrag** abgeschlossen wurde, dann gilt primär die vertragliche Vereinbarung. Wenn der Vertrag keine Regelung zur Kündigung vorsieht, dann gilt bei **unbefristeten Wohnungsmieten** mit monatlichen Mietzahlungen eine Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Monatsletzten.

Bei **unbefristeten Geschäftsraummiets** beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate zum Quartalsende.

Vorsicht! Manche unbefristeten Mietverträge sehen einen vertraglichen Kündigungsverzicht vor. Derartige Kündigungsverzichte sollten Sie vor der Unterschrift prüfen lassen, ob diese rechtswirksam sind.

Kündigung durch den/die Vermieter/in:

Im MRG (Voll- und Teilanwendung) bzw. dem WGG hat der/die Mieter/in einen be-

sonderen Kündigungsschutz. Das heißt, dass der/die Vermieter/in nur gerichtlich und aus bestimmten im Gesetz angeführten Gründen rechtswirksam kündigen kann.

4. Sofortige Auflösung aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung)

Sofortige Vertragsauflösung durch den/die Mieter/in:

Der/die Mieter/in kann die sofortige Vertragsauflösung (also ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin) gemäß § 1117 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) nicht nur bei einem befristeten, sondern auch bei einem unbefristeten Mietverhältnis erklären. Dies dann, wenn der Mietgegenstand (ohne seine/ihre Schuld) in einen Zustand geraten ist (z. B. Gesundheitsschädlichkeit), der zum vereinbarten Gebrauch nicht mehr taugt. Bei geringfügigen und leicht behebbaren Mängeln muss der/die Mieter/in dem/der

Vermieter/in eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel setzen und kann erst dann, wenn der/die Vermieter/in trotz Aufforderung zur Beseitigung der Mängel untätig bleibt, die sofortige Vertragsauflösung erklären.

Sofortige Vertragsauflösung durch den/die Vermieter/in:

Die sofortige Vertragsauflösung durch den/die Vermieter/in gemäß § 1118 ABGB wird meistens mit einer sogenannten Räumungsklage durchgesetzt. Die Gründe für eine vermierterseitige Auflösung können fehlende Mietzahlungen oder der erheblich nachteilige Gebrauch des Mietgegenstands sein.

Da die Beendigungsarten bei Mietverträgen oft sehr undurchschaubar und vom jeweiligen Rechtsverhältnis abhängig sind, empfiehlt es sich, zuvor Rücksprache mit dem Mieterschutzverband zu halten.



Mag. Cyril Dominik Giles
Mieterschutzverband Oberösterreich

Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer
Mieterschutzverband Wien

„Ich bin im Februar 2024 in eine Altbauwohnung gezogen. Kürzlich erhielt ich von der Hausverwaltung ein Guthaben (350 Euro) für die Betriebskostenabrechnung 2023 ausbezahlt. Da ich im Vorjahr ja noch gar nicht Mieterin war, halte ich die Rückzahlung für einen Irrtum.“

Die Rückzahlung ist korrekt. Im sogenannten Vollenwendungsbe-
reich des Mietrechtsgesetzes (vorwiegend Häuser, die vor 1945 er-
richtet worden sind) sind Überschüsse aus der Betriebskostenab-
rechnung an denjenigen/diejenige Mieter/in auszubehalten, der/
die zum Zeitpunkt der Abrechnung Mieter/in der Wohnung ist.
Diesen Umstand „vergessen“ Hausverwaltungen gerne, weil ja ver-
nünftig denkende Mieter/innen auch nur selten auf die Idee kom-
men, dass sie noch Guthaben aus der Zeit fordern könnten, in der
sie noch gar nicht Mieter/innen waren. Der umgekehrte Fall ist lei-
der ärgerlicher und wesentlich häufiger zu beklagen: Da viele Be-
triebskostenabrechnungen mit einem Minus bilanzieren, wird die-
ser Negativsaldo oft von Hausverwaltungen (leider zu Recht!) von
neuen, aktuellen Mieter/innen eingefordert. Der Mieterschutzver-
band setzt sich bereits seit Langem – leider bislang erfolglos – für
eine Änderung der Rechtslage ein.

„Ich bin Mieter einer Wohnung in einem Mehrfa-
milienhaus mit zehn Wohnungen und habe die
betreffende Wohnung vor drei Monaten gemietet.
Da ich nun unerwartet Eigentümer geworden
bin, möchte ich das Mietverhältnis so schnell
wie möglich beenden. Welche Fristen muss ich
beachten?“

Im Anwendungsbereich des § 29 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (MRG)
kann ein befristeter Mietvertrag erst nach Ablauf eines Jahres
unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Mo-
natsletzten gekündigt werden. Das Mietverhältnis kann daher
frühestens nach Ablauf von 16 Monaten gekündigt werden. Ist
im Mietvertrag eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart, so kann
das Mietverhältnis unter Einhaltung dieser Frist gekündigt wer-
den. Wurde das Mietverhältnis jedoch auf unbestimmte Zeit abge-
schlossen, kann es unter Einhaltung einer einmonatigen Kündi-
gungsfrist zum Monatsletzten gekündigt werden, sofern im Miet-
vertrag keine andere Frist vereinbart wurde.

„Ich bin seit 2005 Hauptmieter in einer Altbau-
wohnung. Meine Partnerin und ich sind beide
in der Wohnung hauptwohnsitzgemeldet. Ist es
möglich, den Mietvertrag, der auf meinen Na-
men ausgestellt ist, an meine Lebensgefährtin
zu überschreiben? Wir sind nicht verheiratet und
leben nicht in einer eingetragenen Partnerschaft,
meine Lebensgefährtin wohnt aber auch schon
seit 13 Jahren in der Wohnung.“

Gesetzlich besteht zu Lebzeiten leider kein Eintrittsrecht von nicht
verheirateten Partner/innen. Wenn eine Aufnahme in den Mietver-
trag zu Lebzeiten gewünscht wird, müsste dies jedenfalls im Ein-
vernehmen mit dem/der Vermieter/in geschehen. Für den Fall Ih-
res Todes kann jedoch ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag für Ih-
re Partnerin bestehen, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt
sind: mindestens dreijährige Lebensgemeinschaft in der Wohnung
und weiterhin bestehendes dringendes Wohnbedürfnis für die über-
lebende Partnerin.



Bildquelle: Phillip Kofler (Pixabay)

„Ich bin Mieter einer Genossenschaftswohnung und möchte eine Klimaanlage (Splitgerät) in meiner Wohnung installieren lassen. Brauche ich dafür die Zustimmung der Genossenschaft?“

Ein Split-Klimagerät besteht aus zwei Teilen: einem Innengerät, dem Wärmetauscher, und einem Außengerät, dem Kompressor. Die Installation eines solchen Geräts erfordert einen Eingriff in die allgemeinen Teile, in concreto in die Außenwand des Hauses, und ein solcher Eingriff ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Genossenschaft möglich. Sollte eine Klimaanlage ohne Zustimmung der Genossenschaft installiert werden, kann die Genossenschaft den Rückbau verlangen. Das Aufstellen einer mobilen Klimaanlage, die nicht fest installiert werden muss, kann von der Genossenschaft jedoch nicht untersagt werden.



Bildquelle: Jana V. M. (Pixabay)

„Ich war Mieter einer Altbauwohnung und habe beim Auszug aus der Wohnung vom Vermieter eine hohe Nachforderung aus Betriebskosten erhalten. Muss ich diese bezahlen?“

Da sich Ihre Wohnung in einem Altbau befindet und das Mietrechtsgesetz anzuwenden ist, kommt in diesem Fall die Bestimmung des § 21 Abs. 3 Mietrechtsgesetz zur Anwendung, wonach ein sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebender Fehlbetrag denjenigen/diejenige trifft, der/die zum übernächsten Zinstermin nach Legung der Betriebskostenabrechnung Hauptmieter/in ist. Sie sind daher nicht verpflichtet, diese Nachforderung zu begleichen.

„Bei der Durchsicht der Heizkostenabrechnung ist mir die Position „Zählermiete“ aufgefallen. Ist die Verrechnung dieser Position zulässig?“

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat sich mit der Frage beschäftigt, ob es sich bei der Zählermiete um sonstige überwälzbare Kosten handelt. Er hat dies mit der Begründung verneint, dass es sich bei der Zählermiete weder um Kosten der Wartung und Instandhaltung noch um Kosten des Ersatzes von Verschleißteilen handelt. Vielmehr seien mit der Zählermiete Errichtungs- und Finanzierungskosten abgegolten, die ausdrücklich keine sonstigen Kosten im Sinne des § 2 Z 10 Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz darstellen. Obwohl dies bereits im Jahr 2022 entschieden wurde, kommt es immer noch vor, dass Hausverwaltungen diese Kosten unzulässigerweise auf Mieter/innen überwälzen.

„Ich habe seit 20 Jahren in einem Zinshaus eine Wohnung gemietet und möchte diese kündigen. Die Hausverwaltung hat mir unter Hinweis auf den Mietvertrag mitgeteilt, dass ich die Wohnung gerichtlich kündigen müsse. Das scheint mir sehr umständlich zu sein.“

Tatsächlich war es früher üblich und gesetzlich vorgesehen, dass auch Mieter/innen, wenn sie selbst das Mietverhältnis auflösen wollen, eine Kündigung gegen den/die Vermieter/in gerichtlich einbringen müssen. Daher wurde dies auch früher in den Mietverträgen regelmäßig so vereinbart. Das Mietrechtsgesetz wurde aber zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass Mieter/innen die Wohnung auch außergerichtlich schriftlich kündigen können. Entgegenlautende Mietvertragsklauseln sind nicht mehr wirksam. Es reicht also ein eingeschriebener Brief an den/die Vermieter/in oder dessen/deren Vertretung (z. B. Hausverwaltung). **Achtung!** Eine nur per E-Mail ohne digitale Signatur ausgesprochene Kündigung ist nicht gültig! Rechtlich bislang ungeklärt ist, ob ein eingescanntes unterschriebenes Kündigungsschreiben, das als Anlage einer E-Mail beigelegt wird, ausreichend ist. Dazu gibt es noch keine Judikatur. Wir empfehlen im Zweifel immer, die Kündigung als Einschreiben postalisch zu verschicken.

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/X!

Wir freuen uns auf Sie!



facebook.com/Mieterschutzverband



twitter.com/mieterschutz_at



X.com/mieterschutz_at

Erfolgsnotizen

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

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

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

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter/innen monatelang verdröset. 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, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen!

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

2, Stuwerrstraße (BK 2020–2022)	€ 58,00
4, Schlüsselgasse (BK 2023)	€ 187,90
9, Kollingasse	€ 550,00
10, Leibnitzgasse	€ 968,00
14, Montleartstraße	€ 95,45
16, Grundsteingasse (BK 2020, 2021)	€ 296,91
16, Kirchstetterngasse	€ 281,00
18, Staudgasse	€ 458,29

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:

Hauptmietzins:

2, Fugbachgasse	€ 15.000,00
2, Springergasse	€ 5.300,00
4, Weyringergasse	€ 16.000,00
5, Ramperstorfergasse	€ 3.500,00
10, Ludwig-von-Höhnel-Gasse	€ 800,00
12, Ruckergasse	€ 8.000,00
13, Stranzenberggasse	€ 1.000,00
14, Alois-Czedik-Gasse	€ 1.600,00
15, Diefenbachgasse	€ 1.190,00
15, Kranzgasse	€ 1.261,26
16, Weinheimergasse	€ 1.250,00
17, Dornierplatz	€ 13.000,00
17, Klopstockgasse	€ 2.000,00
20, Vorgartenstraße	€ 9.000,00
21, Schleifgasse	€ 800,00

Möbelmiete:

4, Karolinengasse	€ 9.737,17
22, Hans-Steger-Gasse	€ 165,00

Sonstiges

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

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

Kaution:

7, Westbahnstraße	€ 1.000,00
15, Graumanngasse	€ 750,00
17, Dornierplatz	€ 2.660,45
17, Jörgenstraße	€ 561,62
18, Gentzgasse	€ 2.203,00
20, Burghardtgsasse	€ 1.000,00

Weiters:

22, Hans-Steger-Gasse (Vertragserrichtungsgeld)	€ 225,00
23, Leo-Mathausen-Gasse (offene Rückzahlung Finanzierungsbeitrag)	€ 25.141,99
7, Mariahilfer Straße (Mietzinsminderung wegen Baustelle)	€ 800,00

Steiermark

Wir bemühten uns in der Steiermark mit Erfolg!

Wir stellen immer wieder fest, dass bei den Betriebskostenabrechnungen Positionen verrechnet werden, die keine Betriebskosten im Sinne des MRG darstellen. Eine Überprüfung lohnt sich immer, auch wenn Sie auf der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben haben.

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu viel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Moserhofgasse	€ 182,48
Heinrichstraße	€ 164,00
Hitzendorferstraße	€ 100,00
Krenngasse	€ 162,45
Annenstraße	€ 192,45
Vinzenzgasse	€ 385,37

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu Unrecht einbehaltene **Kautionen** zurückholen:

Kärntnerstraße	€ 1.160,00
Körösisstraße	€ 1.600,00
Hitzendorferstraße	€ 1.996,20
Meierhofstraße	€ 661,02

St.-Peter-Hauptstraße	€ 2.102,27
Brauquartier	€ 890,20

Sonstige Erfolge

Herr R. erhielt durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** in der Höhe von **€ 274,24**.

Herr R. bekam einen **Stromkostenersatz** in der Höhe von **€ 223,93**.

Frau F. erhielt durch unsere Intervention für **zu viel bezahlte Heizkosten** einen Betrag von **€ 278,34** zurück.

Frau W. bekam durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** in der Höhe von **€ 640,00** und einen **Stromkostenersatz** in der Höhe von **€ 107,80** zurück.

Herr R. erhielt zu Unrecht eingehobene **Rücklagenbeträge** in der Höhe von **€ 388,06** zurück.

Frau M. erhielt durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** in der Höhe von **€ 658,60**.

Fr. D. erhielt nach Auszug aus der Wohnung eine **Betriebskostenabrechnung** mit einer **Nachzahlung** in der Höhe von **€ 1.878,72**. Durch unsere Intervention musste sie nichts bezahlen.

Oberösterreich

Kaution

Herr M. aus Mauthausen	€ 2.600,00
Herr W. aus Vorchdorf	€ 1.032,74
Herr P. aus Hagenberg	€ 1.000,00
Herr P. aus Linz	€ 2.400,00
Herr A. aus Linz	€ 3.045,00
Herr K. aus Linz	€ 1.178,42
Frau M. aus Altmünster	€ 1.076,73
Frau H. aus Kirchham	€ 2.787,00
Herr T. aus Wels	€ 750,00
Herr H. aus Lichtenberg	€ 1.300,00
Herr S. aus Linz	€ 2.800,00
Frau H. aus Weißkirchen	€ 2.300,00
Herr S. aus Hochburg-Ach	€ 3.900,00
Fa. A. aus Linz	€ 5.641,50
Herr M. aus Braunau	€ 2.000,00
Frau P. aus Traun	€ 650,00

Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Herr K. aus Linz	€ 2.688,15
Frau D. aus Linz	€ 290,78
Herr K. aus Linz	€ 205,57
Frau B. aus Bad Ischl	€ 235,71
Herr R. aus Steyr	€ 3.925,45
Herr K. aus Wels	€ 529,19
Fam. B. aus Enns	€ 396,78
Herr P. aus Linz	€ 3.071,23



Herr D. aus Freistadt	€ 2.381,05
Frau G. aus St. Florian	€ 370,61
Frau C. aus Mehrnbach	€ 338,95
Herr M. aus Linz	€ 837,10
Frau Ö. aus Linz	€ 467,76
Herr N. aus Braunau	€ 2.942,52
Herr C. aus Wels	€ 1.006,67
Frau I. aus Schwertberg	€ 611,40
Herr R. aus Ansfelden	€ 1.958,47
Herr B. aus Wels	€ 601,68
Frau K. aus Vöcklabruck	€ 4.987,41
Frau S. aus Linz	€ 575,91

Rückzahlung von zu hohen Mieten

Frau Ö. aus Linz	€ 2.860,00
------------------	------------

Rückerstattung von Vertragserrichtungskosten

Frau S. aus Linz	€ 134,00
Herr A. aus Grieskirchen	€ 120,00

Unrechtmäßig eingeforderte Mietrückstände

Frau M. aus Linz	€ 1.063,21
------------------	------------

Mietminderung

Frau L. aus Linz	€ 1.116,60
Frau H. aus Kirchham	€ 993,36
Frau E. aus Altheim	€ 570,00

Unberechtigte Schadenersatzforderung

Herr M. aus Mauthausen	€ 818,47
Herr L. aus Neumarkt	€ 1.071,36
Frau H. aus Münzkirchen	€ 1.126,60
Herr S. aus Rohrbach	€ 1.485,65
Frau Sch. aus Engerwitzdorf	€ 9.859,97
Frau W. aus Leonding	€ 5.884,02

Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau M. aus Traun	€ 1.646,35
Herr F. aus Linz	€ 860,00

Sonstige Erfolge

Herr P. aus Linz: Einvernehmliche Beendigung – Mietenersparnis **€ 1.486,12**
 Frau Z. aus Ebensee: Türlocke nach monatelanger Verzögerung repariert
 Frau K. aus Linz: Eingangstür erneuert und Badezimmertür repariert
 Frau M. aus Vöcklabruck: Rückerstattung von Rücklagen **€ 2.275,91**
 Frau M. aus Traun: Rückerstattung von Gutachterkosten **€ 270,00**

Salzburg

Der gewerbliche Vermieter von Frau V. aus Salzburg hat eine **rückwirkende Indexanpassung** vorgenommen und das Mietenkonto damit belastet. Wir haben den Vermieter darauf hingewiesen, dass im Vollarwendungsbereich des MRG eine diesbezügliche **Nachforderung nicht möglich** ist. Nach einem längeren Briefwechsel wurde die Forderung über **€ 2.282,23** wieder ausgebucht.

Herr Y. aus St. Johann wurden aufgrund unserer Intervention sowohl die **BK-Nachzahlung** für 2022 als auch eine **ungerechtfertigte Mietzinsanhebung** von insgesamt **€ 3.015,11** gutgeschrieben. Die laufende **Miete** wurde um über **€ 220,00 pro Monat reduziert**.

Herr B. aus Hallein konnte mit unserer Hilfe einen **Mietzinsminderungsanspruch** für vier Monate in Höhe von **€ 835,00** bei der Genossenschaft durchsetzen.

Frau B. wollte ihren neuen **Mietvertrag** prüfen lassen, bevor sie ihn unterschrieb – er enthielt einige ihr **unverständliche Klauseln**. Wir konnten unser Mitglied Frau B. dahingehend beraten und vertreten, dass der von der Vermieterin vorgelegte Vertrag in wesentlichen Punkten **zugunsten der mietenden Partei** abgeändert wurde.

Herr M. erhielt durch unsere Intervention bei seinem Vermieter den gesamten Betrag von **€ 2.490,00** inkl. Zinsen aus seiner erlegten **Kautions** zurück.

Herrn H. aus Salzburg wurden durch unsere Bemühungen **€ 900,00** an zu viel bezahlten **Betriebskosten** gutgeschrieben.

Der Vermieter von Herrn V. aus Salzburg wollte, dass der Mieter sein **unbefristetes Mietverhältnis** aufgibt und auszieht. Wir konnten für unser Mitglied einen Pauschalbetrag in Höhe von **€ 60.000,00** als **Abgeltung** ausverhandeln.

Für Frau W. aus der Stadt Salzburg haben wir einen **Antrag bei der Schlichtungsstelle** eingebracht, da wir den bezahlten **Mietzins** als zu hoch erachteten. Der Vermieter hat nach der ersten Verhandlung einen Betrag in Höhe von **€ 4.000,00** an unser Mitglied zurückbezahlt.

Niederösterreich

Bezirk Baden

Korrektur der **Betriebskosten** für unser Mitglied um **€ 128,58**.
Betriebskostenkorrektur für unser Mitglied um **€ 267,49**.
 Korrektur der **Jahresabrechnung** für unser Mitglied um **€ 94,90**.

Bezirk Bruck/Leitha

Unser Mitglied erhielt nach Intervention eine **Teilkautions** von **€ 530,00** zurück.

Bezirk Mödling

Korrektur der **Jahresabrechnung** für unser Mitglied um **€ 167,51**.
 Nach unserer Intervention erhielt unser Mitglied eine **Restkautions** von **€ 1.003,89** zurück.

Bezirk Neunkirchen

Korrektur der **Jahresabrechnung** für unser Mitglied um **€ 1.800,19**.

Bezirk Wr. Neustadt

Mietzinsminderung für die Vergangenheit um **€ 850,00** und zukünftige Minderung.
 Korrektur der **Jahresabrechnung** für unser Mitglied um **€ 218,88**.
 Korrektur der **Jahresabrechnung** des Hauses um **€ 1.237,50**.
 Korrektur des **Finanzierungsbeitrags** um **€ 1.637,74**.

Bezirk St. Pölten

Kleinere Korrektur des **Finanzierungsbeitrags**.
 Nach unserer Intervention erhielt unser Mitglied den **Restfinanzierungsbetrag** und ein **Betriebskostenguthaben** retour.

Sowie die Durchführung von **Instandhaltungsarbeiten!**

Tirol

In Tirol konnten wir für unsere Mitglieder bis dato im Jahr 2024 im Kampf gegen **zu hohe Mieten** und **Betriebskosten** sowie insbesondere für zu Unrecht einbehaltene **Kautions** wieder erhebliche Beträge zurückfordern:

Mietzinsrückerstattung	€ 58.914,30
Betriebs- und Heizkosten	€ 4.751,86
Kautions	€ 27.909,21
Schadenersatz	€ 900,00
Ablöse	€ 30.000,00
GESAMT	€ 122.475,37

Kärnten

Für unsere Mitglieder konnten wir folgende Erfolge verbuchen:

Villach

Anerkenntnis einer **Mietminderung** wegen einer covidbedingten behördlichen Schließung eines Unternehmens.

Vermittlung zur Einigung zwischen Mieter und Vermieter wegen einer **Betriebskostennachforderung** einerseits und einer unzulässigen indexbedingten **Nachverrechnung des Mietzinses** andererseits.

Spittal

Reduktion einer indexbedingten **Mietzinsnachforderung** um **€ 1.700,00**.
 An unzulässig verrechneten Betriebskosten wurden **€ 495,90** zurückbezahlt.

Klagenfurt

Reduktion einer **Mietzins- und Betriebskostennachforderung** um **€ 6.185,00**.
 An unzulässig verrechneten **Betriebskosten** wurden an unsere Mitglieder **€ 182,00** bzw. **€ 713,67** zurückbezahlt.

Eine **Kautions** in Höhe von **€ 1.026,00** wurde zurückbezahlt.

Vor der **Schlichtungsstelle** konnte durchgesetzt werden, dass der Vermieter ein Zimmer **neu ausmalt**.

Beratungen und eine gerichtliche Vertretung im Zuge einer **Aufkündigung** wegen eines Hausabbruchs, wobei einvernehmlich eine **Ersatzwohnung** gefunden werden konnte und vom Vermieter **Übersiedlungskosten** und Kosten für diverse **Umbauarbeiten** übernommen wurden.

Eine indexbedingte **Anhebung des Mietzinses** konnte zur Gänze auch für die Zukunft **verhindert** werden.

›Kritische Stimme‹



Mag. Wolfgang Czuba

Mieterschutzverband
Niederösterreich

Irgendwann wird es eine neue Regierung und ein neues Regierungsprogramm geben, und man darf sich zumindest wünschen, dass insbesondere auch im Hinblick auf leistbares Wohnen dringende Reformen beim Mietrecht angegangen werden. Ein Kernproblem ist, dass das Mietrechtsgesetz (MRG) für immer weniger Mieter/innen voll anwendbar ist. Es wäre daher unbedingt erforderlich, die Anwendung des MRG wieder auszudehnen und damit auch für ein einheitlicheres Mietrecht zu sorgen. Auch die Mietzinsobergrenzen gelten aus diesem Grund für immer weniger Wohnungen.

Wie die Rechtsprechung gezeigt hat, besteht auch ein gravierendes Problem im Bereich der Wertsicherung von Hauptmietzin-

sen – was in Zeiten der Inflation zu schweren Belastungen für die Mieter/innen führte – sowie im Bereich der Betriebskosten. In diesem Punkt wäre sehr wichtig, einerseits den Betriebskostenkatalog allgemeingültig zu machen bzw. ihn andererseits zu überarbeiten. So lautet z. B. seit Jahren eine Forderung des Mieterschutzverbandes, die Grundsteuer aus dem Katalog herauszunehmen. Es wäre auch klarer zu definieren, welche Kosten noch zu den Hausbetreuungskosten zählen und welche Kontrollkosten in Wahrheit mehr der Instandhaltung des Hauses dienen und nicht verrechnet werden sollten.

Sinnvoll wäre es auch, einen Außerstreitantrag zu ermöglichen, um die Höhe einer

Mietzinsminderung feststellen zu können, und so viele Räumungsklagen zu verhindern.

Auch in Hinblick auf Elektroautos, Photovoltaik- und Klimaanlage wären sowohl das MRG als auch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) den neuen Bedürfnissen und veränderten Herausforderungen anzupassen.

kontakt stellen

Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:
Tel: 01/52 32 315
Mo. bis Do. von 9.30 bis 12 Uhr
E-Mail: office@mieterschutzwien.at

Unsere Beratungen finden nur nach telefonischer Terminvereinbarung statt (Tel: 01/52 32 315):
Entweder telefonisch oder persönlich in **1070 Wien, Döblergasse 2** und in **1020 Wien, Praterstraße 25**
www.mieterschutzwien.at

Steiermark

8010 Graz

Sparbersbachgasse 61
Tel: 0316/38 48 30, telefonisch erreichbar:
Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr
und Mo. und Mi. von 14 bis 17 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: 0316/38 48 30), 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: 0316/38 48 30)

8605 Kapfenberg

Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/38 48 30)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21
Tel: 0732/77 12 88, Fax: 0732/79 73 51
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: 0680/219 38 48, jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

4910 Ried i. I.

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

4780 Schärding

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

4820 Bad Ischl

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

4802 Ebensee

Gemeindeamt, Haupteingang rechts,
Fraktionszimmer
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel: 02622/231 76
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr)

2500 Baden

Palfygasse 1, Tel: 02252/448 10
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt
erbeten (Tel: 02622/231 76)

3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)
Sprechstunde Fr. von 10 bis 13 Uhr,
nur nach telefonischer Voranmeldung:
Tel: 02622/231 76 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–11, Tel: 0662/84 12 52
Fax: 0662/84 12 52-5
Termin nach Vereinbarung!
Telefonisch erreichbar:
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und
Di. und Do. auch von 13.30 bis 16 Uhr

Tirol

6020 Innsbruck

Müllerstraße 27, 1. Stock
Tel: 0512/57 40 35
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: 0463/51 30 92
Telefonische Erreichbarkeit:
Mo. bis Do. von 8.30 bis 12 Uhr und
Mo. und Mi. auch von 14 bis 17 Uhr
Persönliches Beratungsgespräch:
jeden Mi. (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:
Mag. Barbara Walzl-Sirk
Satz & Grafik: Andrea Malek-
Rappitsch, Malanda-Buchdesign
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

empfänger/innen