



# der mieter**schutz**

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



**Großer Graubereich:**  
*Unsicherheiten bei den  
Erhaltungspflichten*



**Gute Nachbarschaft:**  
*Ein Vorzeigeprojekt aus Graz*



**Gemischte Nutzung:**  
*Arbeiten in der Wohnung*



# Energie- ausweis

Ein neues  
Gesetz bringt  
Vorteile für  
Mieter/innen

# Vorwort

## >> Liebe Leserinnen und Leser

Fast schon eine „never ending story“ ist der Versuch der Regierungsparteien, eine Regelung zu schaffen, die die Unsicherheiten über Thermenreparaturen, Ausmalverpflichtung oder gewöhnliche Abnutzung beseitigt. Bis zur nächsten Nationalratswahl ist nicht mehr viel Zeit. In unserer „Kritischen Stimme“ (letzte Seite) lesen Sie diesmal mehr dazu.

Die Tage werden nun wieder länger, die Temperaturen steigen und damit beginnen vielerorts leider auch die Nachbarschaftsstreitigkeiten bei der Nutzung der Allgemeinflächen, der Balkone oder Terrassen. Was für den einen Wohlgeruch, darüber rümpft die andere die Nase. Auch wann Ruhe zu sein hat, wird oft sehr unterschiedlich gesehen. Mit rechtlichen Argumenten oder gar Klagen kommt man in vielen Fällen aber nicht weit. Dass das Bewohnen einer Wohnung nicht nur vom Mietrecht bestimmt wird, sondern auch von anderen außerrechtlichen Kriterien, wird gerade im Umgang miteinander deutlich. Diesmal stellen wir Ihnen das Friedensbüro in Graz vor, das sich zur Aufgabe gemacht hat, ganz konkrete Unterstützung bei der Lösung von Nachbarschaftskonflikten anzubieten. Auch in Wien gibt es einige Initiativen, wie „Willkommen Nachbar“ im Gemeindebau oder den Nachbarschaftstag 2013 der Lokalen Agenda 21 Wien. Denn alles „Recht Bekommen“ nützt nichts, wenn man sich in seiner unmittelbaren Wohnumgebung nicht freundschaftlich oder zumindest respektvoll begegnen kann. Es wäre daher wünschenswert, wenn sich mehr Städte und Gemeinden diesem Bereich widmen würden.

Und falls Sie sich in Ihrer Wohnung nicht nur erholen wollen oder können, haben wir diesmal einige Tipps für Sie, was Sie beachten müssen, wenn Sie in Ihrer Wohnung auch arbeiten. Wir hoffen, wir haben für Sie wieder ein interessantes Mietermagazin zusammengestellt.

Ihr Mieterschutzverband

# Ein großer Grau

Von Andreas Freilinger (Mieterschutzverband Salzburg)

## **Wer muss Therme, Herd oder Parkettboden reparieren und erneuern? Erhaltungspflichten in der Mietwohnung sind eine komplizierte Sache. Wir erklären, wie die aktuelle Rechtslage aussieht.**

Eines vorweg: Trotz einiger richtungsweisender Entscheidungen des OGH bestehen immer noch Unsicherheiten in diesem für Mieter/innen wie für Vermieter/innen wichtigen Bereich. Ein häufiges Problem ist folgendes: Ein mitvermieteter Einrichtungsgegenstand (etwa Therme, Küchengerät oder Parkettboden) wurde aus natürlicher Abnutzung schadhaft und muss repariert oder erneuert werden. Wer muss die Kosten dafür übernehmen?

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob die Mietwohnung in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt. Bei Genossenschaftswohnungen ist die Erhaltungspflicht laut WGG im Wesentlichen wie im Mietrechtsgesetz geregelt. Ist das Mietrechtsgesetz voll anzuwenden (Altbau), treffen den/die Vermieter/in nach § 3 MRG zwingende Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (etwa Außenfenster, Fassade, Dach, Stiegenhaus), der Gemeinschaftsanlagen (etwa Aufzug, Gemeinschaftsantenne, Aufenthaltsraum, Aufzug), die Behebung ernster Schäden am Mietgegenstand sowie die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung. Der letzte Punkt kann zum Beispiel die weit verbreitete Schimmelproblematik betreffen. Weiters hat sich der/die Vermieter/in um jene Arbeiten zu kümmern, die notwendig sind, um den Mietgegenstand in einem brauchbaren Zustand zu übergeben.

Den/die Mieter/in trifft die Erhaltungspflicht gemäß § 8 MRG. Er oder sie hat die Mietwohnung und die dafür bestimmten Einrichtungen (insbesondere Leitungen und sanitäre Anlagen) zu warten und,

soweit es sich nicht um ernste Schäden oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem/der Vermieter/in oder anderen Mieter/innen des Hauses kein Nachteil erwächst (Erhaltung zur Nachteilsabwehr).

### **Patt-Stellung**

Schon aus diesen beiden Bestimmungen lässt sich ableiten, dass dazwischen ein Graubereich liegt, der gesetzlich nicht geregelt ist – nämlich jener des „bloßen Schadens“. In unserem Beispiel wäre der/die Vermieter/in nach § 3 MRG nur dann zur Reparatur oder Neuanschaffung der Therme verpflichtet, wenn es sich um einen ernsten Schaden handelt (zum Beispiel bei Explosionsgefahr), der/die Mieter/in wäre nur zur Nachteilsabwehr verpflichtet. Keiner der beiden ist zuständig, wenn das Gerät bloß nicht mehr funktioniert. Eine unbefriedigende Situation – was kann der/die Mieter/in also tun? Zumindest steht ihm/ihr (sofern ihn/sie selbst keine Erhaltungspflicht trifft) laut oberstgerichtlicher Rechtsprechung ein gesetzliches Mietminderungsrecht zu.

Das eigentliche Problem wird jedoch nicht beseitigt. Der/die Mieter/in wird nach wie vor kein warmes Wasser haben. Er oder sie wird selber einen Boiler anschaffen müssen, wenn der/die Vermieter/in sich weigert, und kann nur den darauf gemachten Aufwand im Rahmen des Investitionersatzes bei Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen. Gleiches gilt etwa bei kaputten Küchengeräten wie Geschirrspüler oder Herd. Eines hat der OGH zumindest klargestellt: Im Vollenwendungsbereich des

# bereich



Mietrechtsgesetzes ist eine weitere Überwälzung der Erhaltungspflichten auf den/die Mieter/in nicht zulässig, weil gröblich benachteiligend.

## Im Ein- und Zweifamilienhaus

Auch im Teilanwendungsbereich des MRG oder im Bereich der Vollaussnahmen (also bei Ein- und Zweifamilienhäusern) ist die Situation nicht eindeutig. Wohl besteht hier grundsätzlich eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, diese ist aber vertraglich abdingbar, das heißt, sie kann auch auf den/die Mieter/in überwält werden, was in den meisten Verträgen der Fall ist. Wurde die Erhaltungspflicht in einer individuellen Vereinbarung zwischen zwei Privaten (keine Vertragsformblätter) auf den/die Mieter/in überwält, dann liegt die Erhaltungspflicht im vereinbarten Ausmaß auch bei ihm/ihr. Es besteht dann auch kein Mietminderungsrecht. Nur wenn die Erhaltungspflicht der Vermieterseite nicht oder nur teilweise auf den/die Mieter/in überwält wurde, kann man vom Vermieter oder der Vermieterin Reparatur oder Ersatz begehren sowie Mietminderung fordern. Es besteht in dieser wichtigen Frage also nach wie vor große Rechtsunsicherheit, denn nicht jede Bestimmung, nach der ein/e Mieter/in zur Erhaltung im

Vertrag verpflichtet wird, ist auch rechtswirksam, es ist eine solche Überwälzung der Erhaltungspflichten auch im Hinblick auf § 879 ABGB (gröbliche Benachteiligung) hin zu prüfen.

## Ausmalen muss nicht sein

Lediglich im Bereich der Frage des Ausmalens bei Rückstellung der Wohnung hat der OGH durch eine weitere Klauselentscheidung mehr Licht ins Dunkel gebracht: Befindet sich das Mietobjekt am Ende der Mietzeit im Zustand normaler Abnutzung, liegt in der Verpflichtung zum Ausmalen eine gröbliche Benachteiligung. Dies gilt umso eher für nicht einmal ausgemalt übergebene Bestandsobjekte, aber auch für solche, die ausgemalt übergeben wurden, aber bei denen aufgrund früherer Renovierungsarbeiten noch gar kein Ausmalbedarf besteht. Nur wenn tatsächlich über das normale Ausmaß hinausgehende Abnutzungen an der Malerei vorliegen oder ein/e Mieter/in die Wände grell bunt ausgemalt hat, kann der/die Vermieter/in auf einem Neuausmalen bestehen.

Diese Erwägungen gelten generell also sowohl für den Voll- als auch den Teilanwendungs- oder Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Dabei soll nochmals betont werden, dass es sich bei all diesen Neuerungen um keine Gesetzesänderung handelt, sondern lediglich um oberstgerichtliche Entscheidungen, die versuchen, mehr Klarheit in die mitunter uneindeutige Rechtslage zu bringen.

Mit Sicherheit wünschenswerter wären klare gesetzliche Regeln, welche die bisherige Unsicherheit bei Mieter/innen, aber auch bei Vermieter/innen beseitigen würden. Die gesetzliche Lücke im Mietrechtsgesetz im Bereich der Erhaltungspflichten muss dringend geschlossen werden. Dies wäre auch aus Sicht des Mieter/innenschutzes einer der wichtigsten Punkte einer Mietrechtsreform.

## Einladung zum Bundeskongress

Einladung zum ordentlichen Bundeskongress des Mieterschutzverbandes Österreich, welcher am 13.6.2013 um 13.30 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Österreich, Landesverein Salzburg, Hofhaymer Allee 9-13, 5020 Salzburg, stattfindet.

### Tagesordnung:

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

### 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 Landesorganisationen anmelden.*

## Einladung zum Landeskongress Oberösterreich

Einladung zur ordentlichen Landeskongress des Mieterschutzverbandes Österreich, Landesorganisation Oberösterreich und zu den Bezirkskongressen der Bezirksorganisationen Linz, Steyr, Wels, Innviertel und Salzkammergut, welche am 18.4.2013 um 10.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes, Lederergasse 21, 4020 Linz, stattfinden.

### Tagesordnung

- Begrüßung
- Rechenschaftsbericht
- Bericht des Kassiers
- Bericht des Rechnungsprüfers
- Diskussion
- Neuwahl der Vereinsorgane
- Allfälliges

# „Wir erarbeiten gem

## **Jutta Dier, Leiterin des Friedensbüros der Stadt Graz, über das Projekt Nachbarschaftsservice – Weg aus dem Konflikt.**

**Der Mieterschutz: Von wem wurde dieses Projekt ins Leben gerufen und was waren die Gründe dafür?**

**Jutta Dier:** Das Nachbarschaftsservice Graz wurde vom Bürgermeister der Stadt Graz gemeinsam mit der Wohnungsstadträtin ins Leben gerufen. Ein Grund dafür war, ein Service für Menschen ins Leben zu rufen, um im gemeindeeigenen Wohnbau auftretende Konflikte bzw. interkulturelle Konflikte zu lösen.

**Wie lange gibt es jetzt dieses Projekt und welche Erfahrungswerte haben Sie bis dato?**

**Jutta Dier:** Das Nachbarschaftsservice wurde am 01.05.2011 eröffnet, bis heute haben wir über 200 Fälle aufgenommen, allein im letzten Jahr 105 neue Fälle. Etwa drei Viertel der Fälle konnten positiv erledigt werden, sodass sich die Situation gelöst oder zumindest verbessert hat.

**Wie viele Mitarbeiter haben Sie in Ihrem Büro, die sich für diese Projekte einsetzen?**

**Jutta Dier:** Wir sind vier Personen, die in diesem Projekt mit 60 Wochenstunden arbeiten. Wichtig ist, dass unsere Mitarbeiter aber auch andere Arbeiten im Friedensbüro erledigen, da es sehr anstrengend ist, von früh bis spät nur mit Konflikten konfrontiert zu sein. Deswegen haben wir auch ein großes Team.

**Um welche konkreten Konflikte geht es im Wesentlichen?**

**Jutta Dier:** Wir bekommen Fälle aus drei Kategorien. Bei der ersten handelt es sich um ganz normal aufflammende Nachbarschaftskonflikte, wo keine Gesprächsbasis



vorhanden ist und wo durch eine einvernehmliche Intervention, d. h. Ansprechen der Partner und Sensibilisierung, sehr oder relativ leicht eine Lösung zu finden ist. Bei der zweiten handelt es sich um langfristig schwelende Fälle, d. h. Fälle mit einer langen Geschichte, wo schon sehr viel passiert ist und wo oft gar nicht mehr der Wille da ist, mit dem Nachbarn den Streit zu lösen. Bei der dritten Art der Fälle herrschen andere Probleme vor, die zu einem Nachbarschaftskonflikt führen: Zum Beispiel wenn Kinder mangels eines Elternteils nicht ausreichend betreut werden können und es deswegen auch lauter zugeht. Es gibt auch Fälle, in denen es Krankheitsgeschichten gibt und andere Interventionen nötig sind, also etwa eine verstärkte Betreuung durch das Sozialamt oder bessere medizinische Betreuung.

**Gibt es in Graz auch Siedlungen, die Sie konfliktbereinigend begleiten?**

**Jutta Dier:** Ja. Wir haben zum Beispiel eine Siedlung, in der wir sehr intensiv mit dem Sozialraumträger, d. h. der Jugendwohlfahrt, zusammenarbeiten. Hier reden wir mit den Nachbarn, erarbeiten

gemeinsam Maßnahmen und Lösungen oder die Betreuung der siedlungseigenen Freizeitanlage. In einer Siedlung sind wir schon das zweite Jahr tätig. In einer anderen Siedlung waren wir nur der Wegbereiter. Dort hat mittlerweile auch die Jugendwohlfahrt einen Jugendraum geschaffen, um das Jugendgeschehen der Siedlung besser in den Griff zu bekommen.

**Ist es richtig, dass Lärm zu den meisten Konflikten führt oder spielt auch der interkulturelle Hintergrund dabei eine Rolle?**

**Jutta Dier:** Lärm ist definitiv der größte Störpunkt in Nachbarschaftsstreitigkeiten. Kulturelle Hintergründe erheben wir nicht, da diese für die Konfliktbereinigung nicht wesentlich sind.

Tatsache ist aber, dass wir häufiger Lärmkonflikte mit Menschen aus südlichen Ländern haben. Diese rühren vom Lebensgefühl her. Im Süden beginnt der Abend um 22.00 Uhr, bei uns beginnt die Nachtruhe um 22.00 Uhr. Gleiche Erfahrungen haben wir aber auch mit Studentenwohnungen gemacht, in denen nur Inländer wohnen. Kulturell bedingte Konflikte sind eher das Teppichwaschen und Aufhängen von Teppichen am Balkon oder auch Kochgewohnheiten, wo Gewürze verwendet werden, die für viele von uns einen unerträglichen Geruch bedeuten. Neben dem Lebensgefühl spielen aber auch familiäre Strukturen – also wie viele Kinder sind in der Familie – oder auch das soziale Milieu eine Rolle.

**Wie läuft die Bearbeitung an sich ab?**

**Jutta Dier:** Als das Service ins Leben gerufen wurde, sind wir vom Modell einer klassischen Mediation ausgegangen, also von einer begleitenden Konfliktlösung zwischen zwei oder mehreren Parteien. Die Realität hat gezeigt, dass die Konfliktlösung eher angelehnt an das Case-Management der Sozialarbeit geleistet

# einsam Lösungen“

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

werden muss: Man muss eine Umfelderkundung machen, erheben, wer die beteiligten Menschen sind, wo die Probleme liegen, welche Akteure beteiligt sind – dies alles unter Einbeziehung der vorhandenen Unterstützungssysteme. Dies hat dazu geführt, dass wir sowohl von der Jugendwohlfahrt, von der Sozialarbeit als auch vom Wohnungsamt die Rückmeldung haben, dass sich die Situationen umfassender beruhigt haben.

**Seit Kurzem gibt es die sogenannte Wohneinbegleitung. Worum geht es in diesem Projekt und welche positiven Erfahrungen haben Sie diesbezüglich schon gemacht?**

**Jutta Dier:** Die Wohneinbegleitung haben wir als Ergänzungsmaßnahme zum Nachbarschaftsservice als Projekt gestar-

tet. Das Nachbarschaftsservice ist eine Interventionsmaßnahme, wenn ein Konflikt schon eskaliert ist oder schon schwelt, die Wohneinbegleitung ist konfliktpräventiv. Dabei werden in Siedlungen Schlüsselpersonen gesucht, die als Ansprechpersonen neue Familien, die in die Siedlungen kommen, begrüßen und diesen ein kleines Geschenk, etwa in Form einer Schokolade, überreichen. Sie erklären den Zuzüglern die Regeln in der Siedlung oder wie die Nachbarschaft strukturiert ist. Durch diese Person werden auch die „alten“ Mieter/innen über die „Neuen“ informiert, wodurch mögliche Ängste und Vorurteile von vornherein genommen werden. Andererseits hat der/die neue Mieter/in schon eine Bekanntschaft in der Siedlung, weiß, wohin er oder sie sich wenden muss, wenn es Fragen gibt. Im Rahmen des Projektes ist die Wohneinbegleitung der Aufhänger.



Parallel dazu versuchen wir auch, eine sozialräumliche Vernetzung aufzubauen. Unsere Mitarbeiterinnen vor Ort bekommen auch mit, ob es andere Probleme gibt, die durch eine Beratung mit einer Sozialarbeiterin oder einen verstärkten Kontakt zur Hausverwaltung gelöst werden können. Der Aufbau dieses Netzwerks führt dazu, dass dies dann für die Gemeinschaft stabilisierend wirkt und auch Konflikte schon im Vorfeld abgefangen werden können.

## Und schuld war der Mond

Von Anneliese Schedlberger (Mieterschutzverband Oberösterreich)

**Wann ist der richtige Zeitpunkt zum Haarschneiden, Blumengießen oder Wohnung reinigen? Viele lassen sich diese Entscheidung abnehmen und ziehen den Mondkalender zurate.**

In unserer hoch technisierten Gesellschaft ist beinahe alles wissenschaftlich erklärbar. Wunder oder Geheimnisse gibt es kaum mehr. Aber der Mensch möchte nicht immer alles erklären können. Manchmal benötigen wir etwas, an das wir glauben können, ohne zu wissen, wie es funktioniert. Immer mehr Menschen schwören deshalb auf den Mondkalender. Sie sind davon überzeugt, dass der Mond wesentlichen Einfluss auf die Natur und das Wohlbefinden des Menschen hat. Das Wachstum von Pflanzen und Bäumen orientiert sich am Rhythmus des Mondes. Die Wirkung der Heilkräfte von Pflanzen

hängt davon ab, zu welchem Zeitpunkt die Heilpflanzen geerntet werden. Wissenschaftlich nachgewiesen ist es aber nicht, dass der Mond Einfluss auf unser Wohlbefinden hat.

### Ansichtssache

So wie die einen auf ihr Horoskop schwören, gibt es auch die Gruppe, die nichts über den Mondkalender kommen lässt. Wer sich daran orientiert und positive Erfahrungen gemacht hat, sollte sich nicht von den Ungläubigen beirren lassen, sondern am Mondkalender festhalten. Aber

### Literaturtipp:

Johanna Paungger/  
Thomas Poppe,  
Das Mondjahrbuch 2013,  
Goldmann Verlag.

Dazu gibt es auch den  
passenden Kalender:

Johanna Paungger/Thomas Poppe,  
Das Mondjahr 2013,  
Mosaik.

### Internettipp:

[www.mondkalender-online.at](http://www.mondkalender-online.at)

eines muss gesagt sein: Der Mondkalender soll nur als Orientierungshilfe dienen. Die Vernunft sollte nicht gänzlich ausgeschaltet werden. Sprich: Die Wohnung bei Auszug mit dem Argument, dass Reinigungsarbeiten laut Mondkalender nicht vorgesehen waren, verschmutzt zurückzulassen, wird vor Gericht sicher nur mit einem Lächeln quittiert.



# Ein neues Gesetz bringt Vorteile

Von Jasmin Klösch-Berghaler (Mieterschutzverband Kärnten)

## Seit 1. Dezember 2012 gilt das neue Energieausweis-Vorlagegesetz. Ein Überblick über die wichtigsten Neuerungen.

Ein Energieausweis-Vorlagegesetz gibt es bereits seit einigen Jahren. Für die Mieter/innen hat das bisherige Gesetz allerdings nichts gebracht. Sie hatten keine Möglichkeit, die Vorlage des Energieausweises durchzusetzen. Mit 1.12.2012 ist das neue Energieausweis-Vorlagegesetz in Kraft getreten: Vermieter/innen sind nun verpflichtet, den Mieter/innen einen Energieausweis vorzulegen. Wird nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis vorgelegt, so kann der/die Mieter/in entweder das Recht auf Aushändigung eines Energieausweises gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die entstandenen Kosten binnen einer Frist von drei Jahren nach Vertragsabschluss vom Vermieter oder der Vermieterin zurückverlangen.

Der/die Vermieter/in ist verpflichtet, dem/der Mieter/in rechtzeitig vor der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis

vorzulegen. Eine vollständige Kopie des Energieausweises ist binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss an den/die Mieter/in auszuhändigen. Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises hat der/die Vermieter/in zu tragen.

### Kennzahlen in Inseraten

Wird eine Wohnung oder ein Haus in Inseraten zur Vermietung angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Objekts anzugeben. Diese beiden Indikatoren werden in den Inseraten meistens mit den Abkürzungen „HWB“ und „fGEE“ genannt. Der Verstoß des Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht in Inseraten ist allerdings entschuldigt, wenn er den/die Vermieter/in über die Informationspflicht aufgeklärt hat, diese/r jedoch der Aufforderung auf Einholung eines Energieausweises oder Bekanntgabe der beiden oben genannten Werte nicht nachkommt.

Werden die Energiekennzahlen in Energieausweisen unrichtig angegeben, löst dieser Umstand Gewährleistungsfolgen aus. Die Gewährleistung kann generell bei Mietverträgen weder vertraglich eingeschränkt noch ausgeschlossen werden, da auf eine Mietzinsminderung gemäß § 1096 ABGB nicht im Voraus verzichtet werden kann.



Neu sind auch die Strafbestimmungen: Der Vermieter oder Immobilienmakler, der es unterlässt, in Inseraten den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor anzugeben, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe von bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

### Für Wohnungseigentümer/innen

Auch im Wohnungseigentum gelten dieselben Bestimmungen. Grundsätzlich ist die Verwaltung verpflichtet, auf Gemeinschaftskosten einen Energieausweis ausstellen zu lassen, außer die Wohnungseigentümer/innen beschließen, dass von diesem Erfordernis abgegangen wird. Dann hat sich der/die Wohnungseigentümer/in bei Verkauf oder Vermietung der Wohnung selbst um die Ausstellung eines Energieausweises zu kümmern.

Liest man die Inserate in diversen Tageszeitungen, so kann man feststellen, dass dieses neue Gesetz noch immer nicht bei allen Vermieter/innen angekommen ist. Bei so manchem Inserat fehlt die Angabe des Heizwärmebedarfs und Gesamtenergieeffizienz-Faktors.



## BÜCHERECKE

Gerhard Putz:  
**Mein Recht als Nachbar.  
Nachbarschaftsrecht  
in Österreich.**

Leopold Stocker Verlag

ISBN 978-3-7020-1371-4

€ 19,90

dargestellt, vor allem aber wird die praktische Umsetzung der rechtlichen Lage anhand vieler, auch für Laien gut nachvollziehbarer Beispiele veranschaulicht. Die Themen reichen von der rechtlich korrekten Errichtung des Zauns über die Schneeräumpflicht bis zum Problem unerwünschter Pflanzen an der Grundstücksgrenze.



Außerdem informiert Autor Gerhard Putz über streunende Nachbarstiere, die Installation einer Überwachungskamera, Klavierspielen, den Misthaufen direkt am Zaun und das Überfliegen oder Untergraben des eigenen Grundstücks. Das Buch wendet sich sowohl an Grundbesitzer/innen als auch an Mieter/innen.

# Arbeiten in den eigenen vier Wänden

Von Wolfgang Czuba (Mieterschutzverband Niederösterreich)

## Immer mehr Menschen arbeiten (auch) von zu Hause. Darauf sollten Sie aus rechtlicher Sicht achten.

Dank Computer und Internet spielt das Arbeiten in den eigenen vier Wänden heute eine größere Rolle als früher. Wie eine Wohnung benutzt werden soll, wird zwischen den Vertragsparteien üblicherweise bei Abschluss des Mietvertrages festgelegt. Man sollte sich daher durchaus bei Abschluss des Mietvertrages schon Gedanken darüber machen, wie man die Wohnung benutzen will. Schließlich geht es bei einer gewerblichen Nutzung auch um die Frage eines Schildes an der Fassade und ähnliche Fragen der Werbung. Unternehmen haben grundsätzlich ein Recht auf ein Schild an der Fassade. Durch eine entsprechende vertragliche Regelung lassen sich auch spätere Differenzen mit der Vermieterseite vermeiden.

Es empfiehlt sich auch, sich in steuerrechtlichen Angelegenheiten beraten zu lassen – also wieweit es Abschreibungsmöglichkeiten gibt und welche Bedingungen hier steuerrechtlich zu erfüllen sind. Hier wird auch die Frage, ob das Arbeitszimmer für die gesamte betriebliche und berufliche Tätigkeit der Mittelpunkt ist, wesentlich sein. Man sollte sich daher auch darüber informieren, wie man diesen Arbeitsraum einrichten muss.

### Kündigungsgrund Homeoffice?

In vielen Mietverträgen steht, dass man die Wohnung nur zu Wohnzwecken benutzen darf. Bedeutet dies, dass man die Wohnung generell nicht beruflich nutzen darf? Nein, in eingeschränktem Ausmaß ist dies möglich.

Es kam durchaus öfter vor, dass jegliche abweichende Nutzung sofort (ohne Prüfung weiterer Umstände) als Auflö-

sungsgrund des Mietvertrages vereinbart wurde. Allein der Umstand der Nutzung des Mietobjektes zu einem anderen Zweck muss gemäß der Rechtsprechung aber nicht gleichzeitig einen erheblichen Nachteil für die Vermieterseite bedeuten und daher automatisch einen Auflösungsgrund gemäß § 1118 ABGB wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs darstellen. Eine derartige Klausel in einem Mietvertrag wurde daher von der Rechtsprechung als unzulässig im Sinne des § 879 Abs. 1 ABGB beurteilt.

Die Rechtsprechung hat sich in der Folge auch damit befasst, wieweit die Vermieterseite eine Unterlassungsklage einbringen kann, wenn die Nutzung nur zu Wohnzwecken vereinbart wurde. Wichtig ist hier die Frage, ob die Wohnung tatsächlich zu Wohnzwecken verwendet wird. Ist die Wohnung die einzige Wohnung des Mieters oder der Mieterin, dann hat die Rechtsprechung stets ausgeführt, dass die Nutzung einzelner Räume zu beruflichen Zwecken nichts am Charakter als Wohnung ändert, da die Nutzung als Wohnung dann jedenfalls den Geschäftszweck überwiegt. Wenn diese Wohnung hingegen nicht mehr dem Wohnungszweck dient, also diese Nutzung nicht oder nur mehr geringfügig besteht, dann kann dies durchaus eine Kündigung durch die Vermieterseite gemäß § 30 Abs. 2 Z 6 MRG (Fehlen des dringenden Wohnungsbedürfnisses) zur Folge haben.

Der zweite wichtige Punkt ist die Frage der Kundenfrequenz. Es wird daher in der Rechtsprechung deutlich unterschieden, ob der/die Mieter/in nur in der Wohnung arbeitet oder ob diese Tätigkeit auch zu einer Kundenfrequenz in der Wohnung führt. Wenn die berufliche Tätigkeit zu einer entsprechenden Kundenfrequenz führt, dann ist eine Unterlassungsklage von Vermieterseite möglich.

Im Bereich vermieteter Eigentumswohnungen ist es auch möglich, dass andere



Wohnungseigentümer/innen dann gegen die eigene Vermieterseite vorgehen, weil sie sich in ihren Rechten durch eine Benützung zu beruflichen Zwecken gestört fühlen, und die Vermieterseite zum diesbezüglichen Einschreiten auffordern.

Man kann also als Mieter/in in der Wohnung zumindest auch beruflich arbeiten, wenn man berücksichtigt, dass man die Wohnung tatsächlich auch zu Wohnzwecken nutzt (diese Benützung daher nicht in den Hintergrund tritt) und die Tätigkeit keinen nennenswerten Kundenverkehr verursacht.

### Auch Eigentümer müssen Rücksicht nehmen

Auch als Wohnungseigentümer/in muss man berücksichtigen, dass man die Wohnung nicht einfach entgegen der Widmung als Wohnung gewerblich nutzen kann, da auch hier darauf zu achten ist, dass nicht schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer/innen betroffen sind. Wenn es nämlich durch eine Widmungsänderung zur Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Eigentümer/innen kommen könnte, wäre die Zustimmung aller oder eine Genehmigung eines Außerstreitrichters einzuholen. Hier gibt es in Zusammenhang mit dem § 16 WEG (und zur Vorgängerbestimmung) mehrere Entscheidungen. Man sollte sich im Bedarfsfall daher beraten lassen.

**Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zum Thema OGH-Entscheidungen und gesetzliche Regelungen.**

# Heiße Eisen

Von Barbara Walzl-Sirk  
(Mieterschutzverband Steiermark)

Es ist kaum zu glauben, aber die erste Klauselentscheidung des OGH, mit welcher Mieter/innen von klebenden Vertragsklauseln befreit wurden, ist heuer sieben Jahre alt. In der Folge gab es weitere Entscheidungen des OGH. Fast allen über die Medien bekannt ist die Ausmalentscheidung. So hat der OGH festgehalten, dass Mieter/innen in Altbauwohnungen die Wohnung nicht mehr neu ausgemalt übergeben müssen – es sei denn, diese ist über die normale Abnutzung hinaus verunreinigt. Da aber nach wie vor bei vielen Wohnungsübergaben das Ausmalen-Müssen oder Nicht-Müssen, ein Problem darstellt, wäre es dringend notwendig, dass der Gesetzgeber eine klare gesetzliche Regelung diesbezüglich trifft. Bis dato hat der Gesetzgeber dieses heiße Eisen aber noch immer nicht in Angriff genommen, sodass gerade Mieter/innen, die über beschränkte finanzielle Mittel verfügen, eine gerichtliche Auseinandersetzung scheuen.

Auch andere Themen wie das Ausmisten des Betriebskostenkatalogs wären dringend zu klären. Es ist nicht einzusehen, dass Mieter/innen zum Beispiel die Grundsteuer des Vermieters/der Vermieterin über die Betriebskosten weiter zu bezahlen haben – noch dazu, wo seit einiger Zeit über die Anhebung derselben diskutiert wird. Nicht einzusehen ist auch, dass der/die Mieter/in bei einem Mietvertragsabschluss meist verpflichtet wird, die Finanzamtsgebühr zu bezahlen. Diese Regelung müsste unserer Meinung nach ersatzlos gestrichen werden. Was würde dagegensprechen, wenn der/die Vermieter/in diese Gebühr verpflichtend übernehmen müsste?

Wir können gespannt sein, ob im heurigen Jahr der Gesetzgeber diese so dringend anstehenden Regelungen in Angriff nehmen wird.

**Empfänger**

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

# KONTAKTSTELLEN:

## Wien

### 1070 Wien

Döblergasse 2  
Tel: 01/5232315, Fax 01/52304139  
Sie erreichen unser Sekretariat telefonisch:  
Mo. bis Do. 9.30 -12 Uhr, Fr. von 10 -11 Uhr, Di.  
und Do. auch von 14.30 bis 16.30 Uhr.  
Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung  
(Tel.: 01/523 23 15):  
- in 1070 Wien, Döblergasse 2:  
Di. und Do. v. 14-17 Uhr  
- in 1020 Wien, Praterstraße 25: Mi. von 14.30  
Uhr bis 18 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.00 Uhr  
office@mieterschutzwien.at  
www.mieterschutzwien.at

## Steiermark

### 8010 Graz

Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)  
(0316) 384830, Fax (0316) 38 48 30 - 40  
Mo. von 14:30 bis 17 Uhr, Mi. von 14:30 bis 19  
Uhr, Fr. von 9 Uhr bis 11:30 Uhr,  
TERMINVEREINBARUNG erforderlich

### 8700 Leoben

Kaiserfeldgasse 10/1, 8700 Leoben, jeden 2. Di.  
im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefo-  
nischer Vereinbarung (0316 384830)

### 8680 Mürzzuschlag

Café Mürz, 1. Stock, jeden 1. Dienstag im Monat  
von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Verein-  
barung (0316 384830)

### 8605 Kapfenberg

Restaurant Schicker, Grazerstraße 9, jeden  
3. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur  
nach telefonischer Vereinbarung (0316/384830)

## Oberösterreich

### 4020 Linz

Lederergasse 21,  
Tel. 0732/77 12 88  
Fax 0732/ 79 73 51  
Mo., Mi. und Fr. von 9.00 – 13.00 Uhr,  
Mi. auch von 14.00 – 17.00 Uhr  
Bitte um telefonische Voranmeldung!

### 4400 Steyr

Johannesgasse 14, Tel. 07252/ 53553  
Mo. von 9.00 – 13.00 Uhr

### 4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)  
Tel. 0680/ 2193848 jeden Di.  
von 9.00 – 12.00 Uhr

### 4910 Ried i.L.

Rathaus, Wohnungsabteilung,  
Eingang Roßmarkt,  
jeden zweiten und vierten Di. im Monat  
von 13.30 – 15.30 Uhr

### 4780 Scharding

Denisgasse 8 „Gasthaus Bräustüberl Bums´n“,  
jeden zweiten Di. im Monat von 9.30 – 11.30 Uhr

### 4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1.Stiege/2.Stock, Zi-Nr. 24,  
jeden ersten Fr. im Monat  
von 10.00 bis 12.00 Uhr

### 4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9,  
jeden ersten Fr. im Monat von 13.00 – 14.00 Uhr

## Niederösterreich

### 2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel.: 02622/23176  
Sprechstunde Di. von 14-17 Uhr  
Termine nach tel. Vereinbarung  
(Tel.: Mo. bis Do. 9-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

### 2500 Baden

Palfygassee 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch  
von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wie-  
ner Neustadt erbeten unter Tel.: 02622/23176

### Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25  
nur nach telefonischer Vereinbarung  
unter Tel.: 02622/23176

### 3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)  
Sprechstunde jeden Fr. von 10-13 Uhr  
nur nach tel. Voranmeldung unter:  
02622/23176 (Mo. bis Do. 9-12, Di. 14-17 Uhr)  
0664/9100416 (Mo., Di. 10-12 Uhr)

## Salzburg

### 5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9-13, Telefon (0662) 841252,  
Fax (0662) 841252-5  
Termin nach Vereinbarung.  
Öffnungszeiten  
Mo bis Fr von 8:15 bis 12:15 und  
Mo bis Do auch 14 bis 16 Uhr

## Tirol

### 6020 Innsbruck

Maximilianstraße 2,  
Gebäude Hauptpost 3. Stock Zi 385-387  
Telefon (0512) 574035 und (0512) 935876  
office@msv-tirol.at  
Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,  
DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach Vereinba-  
rung.

## Kärnten

### 9020 Klagenfurt

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

## IMPRESSUM

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

Chefredakteurin:  
Mag. Barbara Walzl-Sirk

Satz & Grafik:  
Kurt Promer, Christian Wallner

Druck:  
Steirerdruck  
KHD Druck & Verlags GmbH