



der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



Miete reduzieren:

Warum das Thema Mietzinsminderung zurzeit besonders aktuell ist



Wohnung zurückstellen:

Welche Abnutzungserscheinungen der Vermieter akzeptieren muss



Strom sparen:

Wie Sie den Energieverbrauch im Haushalt reduzieren können



Weihnachtsstimmung

So verbringen Sie schöne und sichere Feiertage



Vorwort

>> Liebe Leserinnen und Leser,

sind 50 Euro viel Geld? Für eine Alleinerzieherin: ja. Für Arbeitslose: ja. Für die meisten Menschen mit Durchschnittseinkommen: ja. Warum also soll sich jemand rechtfertigen, wenn er wegen „nur 50 Euro“ ein Betriebskostenüberprüfungsverfahren einleitet?

Irrtümer korrigieren

Ein paar kleinere Reparaturenrechnungen, die keine Betriebskosten sind, ein Verwaltungshonorar, das schon seit Jahren zu hoch berechnet wird – diese und ähnliche „Irrtümer“ in Betriebskostenabrechnungen sind falsch und zu korrigieren. Für den einzelnen Mieter geht es oft nur um kleine Beträge. Aber warum sollten Mieter tolerieren, dass Betriebskostenabrechnungen falsch erstellt werden?

Hausverwaltungen oder Rechtsanwälten, die sich darüber erzürnen, dass sie wegen geringer Beträge vor Gericht gezerrt werden, kann man nur entgegnen: Wenn der Betrag so lächerlich ist, warum zahlt der Vermieter ihn dann nicht zurück? Nimmt man den Rechtsstaat ernst, so darf die Frage nicht lauten: Um wie viel Geld geht es? Sie muss lauten: Hat die Hausverwaltung korrekt abgerechnet? Tendenzen, Wege dafür zu finden, wie Verfahren, wo es nicht um Tausende Euro geht, wegen „Geringfügigkeit“ abgewiesen werden könnten, lehnen wir strikt ab.

Einvernehmliche Lösungen

Mit vielen Hausverwaltungen kann im Vorfeld eines Verfahrens eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Fehler werden korrigiert, unseren Mitgliedern wird ihr Anteil an der Überschreitung zurückbezahlt. Bei der Schlichtungsstelle oder bei Gericht landen nur Verfahren, wo die Verwaltung bzw. Hausinhabung uneinsichtig ist.

In diesem Sinn werden wir unsere Mitglieder auch im kommenden Jahr tatkräftig bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützen. Wir wünschen Ihnen allen eine schöne Adventzeit, erholsame Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Ihr Mieterschutzverband

Wenn Mieter

Universitätsprofessor Helmut Böhm von der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg erklärt, wann man die Miete reduzieren darf und warum das Thema Mietzinsminderung gerade jetzt besonders aktuell ist.



Univ.-Prof.
H. Böhm

In letzter Zeit ist das Thema Mietzinsminderung in aller Munde. Können Sie kurz erläutern, worum es dabei geht?

Univ.-Prof. H. Böhm: § 1096 ABGB ordnet unter anderem an, dass sich der zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Mietzins automatisch reduziert, wenn der Mietgegenstand in seiner Brauchbarkeit absinkt. Darunter ist jeder Mangel im weiteren Sinn zu verstehen, der seine Brauchbarkeit beeinträchtigt. Es können dies bauliche Mängel ebenso sein wie der Ausfall bestimmter Geräte und Einrichtungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm oder Staub im Zuge von Bauarbeiten. Mängel, die der Mieter selbst verschuldet hat, gehören nicht dazu. Umgekehrt ist ein Verschulden des Vermieters nicht erforderlich.

Der Mieter muss auch keinesfalls vom Vermieter verlangen, dass der Mietzins für die Dauer der Beeinträchtigung herabgesetzt wird, vielmehr geschieht dies kraft Gesetz. Der Mieter, der dies nicht weiß und trotz der Beeinträchtigung den vollen Mietzins weiterbezahlt, kann diesen zurückverlangen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das Ausmaß der Mietzinsminderung aliquot zur Gebrauchsbeeinträchtigung zu berechnen ist: Ist die Wohnung zum Beispiel um zehn Prozent weniger brauchbar, sinkt auch der Mietzins um zehn Prozent.

Inwiefern ist das Thema Mietzinsminderung gerade jetzt besonders aktuell?

Univ. Prof. H. Böhm: Das Thema ist besonders aktuell, weil der Oberste Gerichtshof (OGH) der Erhaltung des Mietgegenstandes in den letzten Jahren besonderes Augenmerk geschenkt hat.

Damit rückte auch die Mietzinsminderung verstärkt ins Blickfeld, welche aber nicht nur dann greift, wenn der Vermieter seine Erhaltungspflicht verletzt, sondern auch – allerdings mit gewissen Einschränkungen – wegen äußerer Ereignisse. Eine Mietzinsminderung ist selbstverständlich dann ausgeschlossen, wenn der Mieter im Mietvertrag wirksam verpflichtet wurde, den betreffenden Mangel zu beheben, und dies nicht tut. Der aktuelle Bezug ist folgender: Nach zahlreichen Entscheidungen des OGH sind Klauseln in Mietverträgen, die den Mieter zur Erhaltung der Mietsache und damit auch zur Behebung auftretender Mängel verpflichten und daher in der Folge die Mietzinsminderung ausschließen würden, nichtig, wenn der Vermieter Unternehmer und der Mieter Konsument ist. Ein Vermieter gilt dann als Unternehmer, wenn er mehr als fünf Mietgegenstände vermietet. Es hat sich der OGH daher in jüngster Zeit mehrfach mit Fragen der Mietzinsminderung auseinandergesetzt.

weniger zahlen

Von Walter Windischbauer (Mieterschutzverband Salzburg)



Foto: Grüne Erde

Können Sie uns etwas zu diesen neuen Entscheidungen des OGH erzählen?

Univ.-Prof. H. Böhm: Ich möchte eine in der Judikatur ständig wiederkehrende Geschichte ansprechen und zwei ganz aktuelle Beispiele erzählen. Gewissermaßen ein Standardfall ist die defekte Heiztherme – wobei Gleiches auch für einen kaputten Boiler oder andere Geräte gelten würde: In einem Althaus wäre der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, die defekte Heiztherme zu reparieren, allerdings kommt der Mieter in den Genuss der Mietzinsminderung. Im Winter kann der Mietzins bei einer defekten Therme sogar auf null sinken, da eine nicht beheizbare Wohnung im Winter gänzlich unbrauchbar ist. In einem Neubau (errichtet nach 1953 ohne öffentliche Mittel) muss der Vermieter die Therme grundsätzlich kraft Gesetz reparieren. Wenn der Vermieter Unternehmer ist, kann die Erhaltung wie

gesagt nicht im Mietvertrag abbedungen werden. Solange also der Vermieter nicht repariert, ist er der Mietzinsminderung ausgesetzt.

Aktuell hatte sich der OGH zweimal mit lebensgefährlichen Elektroinstallationen auseinanderzusetzen. In einer Entscheidung aus dem März 2011 spricht er zwar nicht definitiv aus, deutet aber doch an, dass eine Mietzinsminderung wegen gefährlicher Elektroinstallationen ausgeschlossen ist, wenn der Mieter den Mietgegenstand in Unkenntnis dieses Mangels ohne spürbare Einschränkungen benutzen konnte – also gleichsam nur auf einer tickenden Zeitbombe saß, die aber nicht hochgegangen ist.

In einer neueren Entscheidung aus dem Juli 2011 spricht er jedoch – richtigerweise – aus, dass dem Mieter auch für Mängel, die ihm nicht bekannt waren und daher zu keiner subjektiven Beeinträchtigung

geführt haben, im Nachhinein eine Mietzinsminderung zusteht. Erwähnenswert ist noch eine weitere Entscheidung auch aus dem März dieses Jahres, in welcher der OGH schon allein für das Fehlen einer Badezimmerentlüftung eine Mietzinsminderung von zehn Prozent zuspricht. Wichtig ist in diesem Zusammenhang aber noch ein weiterer Aspekt: Der OGH betont auch in neuerer Zeit immer wieder, dass die Mietzinsminderung voraussetzt, dass der Mieter dem Vermieter den Mangel zuerst anzeigt und ihm Gelegenheit zur Behebung gibt.

Gibt es an der Judikatur des OGH auch Aspekte, die Sie aus Sicht des Mieterschutzes kritisieren?

Univ. Prof. H. Böhm: Das gibt es sehr wohl. Ich möchte hier auf eine in meinen Augen sogar unerträgliche These hinweisen, die der OGH seiner Judikatur immer wieder zugrunde legt: Nach ständiger Rechtsprechung endet nämlich die Mietzinsminderung nicht nur dann, wenn der Vermieter den Mangel behebt, sondern auch dann, wenn das der Mieter selbst tut, obwohl der Vermieter dazu verpflichtet gewesen wäre. Das heißt, der Mieter wird eigentlich dafür bestraft, dass er dem Vermieter eine Arbeit abgenommen hat. Diesen Aspekt sollte sich der OGH nochmals gründlich überlegen.

Landeskonzferenz Salzburg

Einladung zur ordentlichen Landeskonzferenz des Mieterschutzverbandes Salzburg, die am Donnerstag, den 22. Dezember 2011 mit Beginn um 14.00 Uhr im Büro des Mieterschutzverbandes Salzburg in der Hofhaymer-Allee 9-11, 5020 Salzburg stattfindet.

- Tagesordnung:
- Rechenschaftsbericht
 - Diskussion
 - Neuwahl der Vereinsorgane
 - Allfälliges

Zeit zum Innehalten

Von Lore Istvan (Mieterschutzverband Niederösterreich)

Advent und Weihnachten: Für viele sind es die schönsten Tage des Jahres. Hier einige ganz persönliche Gedanken und gute Tipps.



Es ist die dunkle Zeit des Jahres, in der sich die Menschen schon immer nach Licht, Wärme und Festen gesehnt haben. Unabhängig davon, ob man an ein höheres Wesen glaubt, am dunkelsten Punkt des Jahres hat schon immer ein Fest stattgefunden, das mit frischem Grün und Licht die Hoffnung auf den Frühling wachgehalten hat. So dienen der Glanz und Glitzer des Weihnachtsfestes dazu, das Beste aus dieser dunklen Zeit zu machen. Licht und Schatten, das Wenige und das Üppige, Tradition und Moderne kommen zu Weihnachten zu ihrem Recht.

Vorfreude

In manchen Jahren habe ich schon vor dem ersten Adventssonntag meinen Adventkranz selbst gebunden, Kerzen vorbereitet und auch schon Vorstellungen, wie ich den Weihnachtsbaum schmücken werde. Doch es gibt auch Jahre, in denen mir die Zeit davonläuft und ich erst einen Tag vor dem ersten Adventssonntag schnell einen Kranz oder ein Gesteck besorge. Doch ob ich nun alles in Ruhe vorbereitet habe oder nicht, an diesem ersten Sonntag im Advent halte ich inne und versuche eine ruhige und entspannte Stimmung aufzubauen. Ich freue mich auf gemütliche Zu-

sammenkünfte mit der Familie und guten Freunden und auf den Geruch von Weihnachtsbäckerei und Tannengrün. Wenn man in den Wohnungen Kerzen anzündet, fehlt nur noch, dass der erste Schnee eine weiße Decke über das Land breitet. Dezemberstage sind eine wunderschöne Mischung aus Ruhe und Festlichkeit – oder sollten es zumindest sein.

Dekoration

Auch der Weihnachtsbaum ist wichtig. Ob es ein bäuerlicher Baum mit Strohsternen, roten Äpfeln, Bienenwachskerzen, Girlanden aus Papierherzen und hölzernen Figuren ist oder ein eleganter Baum mit Glaskugeln, antiken Glasprismen und Kerzen in einer Farbe – es ist die Freude am Auswählen und Zusammenstellen der Dekoration, die zählt. Besonders schön ist es, wenn die ganze Wohnung eine geschlossene Einheit bildet und sich Festschmuck, Baum- und Tischdekoration in derselben Farbpalette bewegen. Wenn man sich zum Beispiel für Braun entscheidet, passt die Farbe besonders gut zu Gold. Es gibt dann Geschenkband, Papier und Aufhänger für den Christbaumschmuck in dieser Farbe. Sogar die Kugeln und Kerzen sind dann in der gewählten Farbe. Sind kleine Kinder

im Haus, wird man sich wahrscheinlich eher für eine bunte Variante entscheiden.

Blumenschmuck

Wenn einem traditioneller Weihnachtschmuck nicht so liegt, ist üppiger Blumenschmuck eine gute Alternative, um die Festlichkeit des Dezembers zu betonen. Ein Still-Leben aus einzelnen Blumen mit vielen brennenden Kerzen in Kombination mit Lärchenzweigen, Moos und Tannenzapfen passt ausgezeichnet in eine moderne Umgebung. Es gibt regelrechte Weihnachtsblumen wie Narzissen, Schneerosen, Hyazinthen oder Weihnachtssterne. Doch es können auch Rosen oder andere Blumen eine weihnachtliche Stimmung verbreiten, der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt. Wenn man immergrüne Pflanzentöpfe mit Leinen oder Jute umbindet und diese mit einem schönen Geschenkband schmückt, ist auch das eine schnelle und einfache Methode, um etwas Adventstimmung ins Haus zu bringen.

Der Dezember ist für viele Menschen eine Phase besonderer Geselligkeit: Weihnachtsmärkte, Advent- und Weihnachtsfeiern, hektische Betriebsamkeit in allen

Kerzenschein statt Zimmerbrand

Von Lore und Erich Istvan (Mieterschutzverband Niederösterreich)

Zu den Feiertagen freut man sich über Besuch. Wenig erfreulich ist jedoch Besuch von der Feuerwehr. Um Christbaumbrände und Unfälle mit Kerzen zu verhindern, sollten Sie folgende Tipps beherzigen.



Beim Kauf des Weihnachtsbaumes sollte man darauf achten, dass der Baum so frisch wie möglich ist. Wenn man die Möglichkeit hat, den Baum frisch aus einer Christbaumgärtnerei oder vom Förster zu holen, ist dies eine optimale Lösung. Den Weihnachtsbaum sollte man in einem Gefäß mit Wasser und wenn möglich im Freien (Garten oder Balkon) aufbewahren.

Ein fester Stand

Vor dem Aufstellen des Baumes sollte der Standort gut ausgewählt werden. Denn



Adventzauber

Die Vorfreude gehört zu Weihnachten einfach dazu. Es ist besonders schön, etwas selbst Gebasteltes oder mit viel Liebe Ausgesuchtes zu schenken. Das können auch kleine Leckereien oder kreative Bastelarbeiten sein. Ein kleines Mitbringsel nach einem Rezept von Erich N. Istvan:

200 g Voll- oder Rohrzucker
 200 ml Weißwein
 200 ml naturtrüber Apfelsaft
 1 Vanillestange, der Länge nach gespalten
 1 Briefchen Safranfedern oder 1 Messerspitze Safranpulver
 1 halbe Zimtrinde
 3-4 Äpfel
 2 Orangen oder Blutorangen

Wein, Apfelsaft, Zucker, Vanillestange, Safran und Zimtrinde zusammen aufkochen lassen. Geschälte, entkernte Apfelspalten einlegen und aufkochen lassen. 3 Minuten dünsten. Geschälte, in Spalten geschnittene, filetierte Orangen dazugeben.

In ein schönes Einmachglas füllen und verschließen. Die Köstlichkeit hält sich im Kühlschrank ein bis zwei Wochen, kann also schon vor Weihnachten vorbereitet werden.

Geschäften wechseln einander ab, sodass der Advent zu einer ununterbrochenen Kette von Verpflichtungen wird und von Besinnlichkeit kaum etwas zu merken ist.

Advent und Weihnachten können aber auch bedeuten, dass man in trauter Stille vor dem Kamin sitzt, ein wenig gute Musik hört und die Köstlichkeiten genießt, die extra für diese Zeit vorbereitet wurden: Eine solche Zeit wünsche ich Ihnen.



ein fester Stand ist sehr wichtig. Den Baum in einen mit Wasser gefüllten Ständer zu stellen gibt zusätzliche Sicherheit. Wer statt elektrischer Beleuchtung das Licht von Wachskerzen bevorzugt, sollte darauf achten, dass diese nicht mit den Nadeln oder Ästen in Berührung kommen können. Der Abstand sollte 20 cm betragen. Geeignete, verstellbare Kerzenhalter und eine senkrechte Haltung der Kerzen sind wichtig. Außerdem sollte der Baum auf keinen Fall in der Nähe von Vorhängen oder sonstigen brennbaren Gegenständen aufgestellt werden.

Für den Ernstfall

Hat man das alles berücksichtigt, sollten Löschmittel wie ein Kübel Wasser, eine Brandschutzdecke oder ein Feuerlöscher bereit stehen. Löschspray ist nur für kleine, allein stehende Kerzen oder Gestecke sinnvoll. Je länger der Baum im Zimmer steht, umso größer wird die Gefahr eines Brandes. Ein durchschnittlicher Baum trägt hunderttausende Nadeln. Ein Hauptbestandteil dieser Nadeln ist Wasser, welches mit der Zeit verdunstet. Die trockene Heizungsluft trocknet den Baum oder die

Tannenzweige bei einem Gesteck noch weiter aus. Ein trockener Weihnachtsbaum steht innerhalb von 20 Sekunden in Vollbrand, und nach etwas mehr als einer Minute breitet sich das Feuer explosionsartig im ganzen Zimmer aus. Kinder und Haustiere kennen die Gefahr von Feuer nicht und sollten sich daher nie ohne Aufsicht in Räumen mit brennenden Kerzen aufhalten. Ist das Unglück dennoch geschehen, rufen Sie sofort den Feuerwehrnotruf unter 122, schließen Sie Türen und Fenster und verlassen Sie so schnell wie möglich den Raum.

Abschied mit Schrecken?

Von Helene Natschläger (Mieterschutzverband Linz)

Kratzer in der Badewanne und Brandlöcher im Teppich: Welche Schäden muss der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses hinnehmen? Tipps für eine reibungslose Wohnungsrückgabe.

Leider läuft die Wohnungsrückstellung nicht immer reibungslos ab. Oft stellt der Vermieter beim Auszug ungerechtfertigte Forderungen wegen angeblicher Schäden in der Wohnung: Normale Abnutzungserscheinungen der Wohnung, die mit Bezahlung der monatlichen Miete abgegolten sind, werden dann vom Vermieter als Beschädigungen dargestellt und der Mieter dafür zur Kasse gebeten. Wurde eine Kautions hinterlegt, werden die Kosten der Mängelbehebung von der Kautions in Abzug gebracht.

Natürlich möchte jeder Eigentümer seine Wohnung am liebsten in dem Zustand zurückhaben, wie er sie vermietet hat. Allerdings erhält er im Vollenanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nur für solche Beschädigungen Ersatz, die über eine normale Abnutzung hinausgehen. Die Grenze zwischen normaler und übermäßiger Abnutzung ist jedoch nicht immer einfach zu ziehen und deshalb oft Ausgangspunkt für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter.

Was ist normal?

Unter normaler Abnutzung versteht man solche Gebrauchsspuren, die in Zusammenhang mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung stehen. Schäden, die durch eine unsachgemäße Behandlung des Mietgegenstandes entstehen, sind als übermäßige Abnutzung, die der Mieter beheben muss, zu qualifizieren.

Aber Vorsicht: Auch bei einer übermäßigen Abnutzung dürfen nicht die Neuanschaffungskosten auf den Mieter überwältigt werden. Dem Vermieter gebührt nur ein aliquoter Ersatz, mit dem er eine Ersatzsache gleicher Art anschaffen kann.

Ein Beispiel: Nach einer annähernd 20-jährigen Benützung der Wohnung stellt Herr Maier diese zurück. Der Vermieter behauptet, dass der Teppichboden aufgrund einer übermäßigen Abnutzung erneuert werden muss, und behält die Kautions ein. Da für Teppiche bei pfleglicher Behandlung eine Nutzungsdauer von zehn Jahren anzunehmen ist, ist dessen Wert nach Ablauf dieser Nutzungsdauer mit null anzusetzen. Dem Vermieter ist also kein Schaden entstanden und er darf die Kosten für die Neuanschaffung des Teppichbodens daher nicht von der Kautions abziehen.

Ist die durchschnittliche Lebensdauer bereits abgelaufen, gebührt dem Vermieter grundsätzlich kein Ersatz.

Wer muss ausmalen?

Bezüglich behaupteter Schäden an der Malerei ist Vorsicht geboten. Trotz der zuletzt ergangenen zahlreichen Gerichtsurteile gibt es keine Rechtssicherheit auf diesem Gebiet. Hier muss immer der Einzelfall beurteilt werden. Zuletzt erklärte der Oberste Gerichtshof (OGH) im Vollenanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine in einem Formularmietvertrag enthaltene Ausmalverpflichtung gemäß §

879 Abs 3 für unwirksam. Um erst gar keine Probleme mit dem Vermieter aufkommen zu lassen, beherzigen Sie folgende Ratschläge zur Wohnungsrückstellung:

Wichtig ist, dass man den Besichtigungstermin nicht auf den letzten Tag des Mietverhältnisses fallen lässt, sondern dieser einige Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses stattfindet. So bleibt noch genügend Zeit, um etwaige Schäden zu beheben.

Um Beweise zu sichern, dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Rückstellung mit Fotos und einem Übernahmeprotokoll. Im Protokoll halten Sie fest, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Rückstellung befunden hat. In jedem Fall sollte der Zustand der Böden und der Malerei vermerkt sein, da diese oft Streitpunkte zwischen Vermieter und Mieter sind.

Nehmen Sie zur Übergabe eine zweite Person mit und lassen Sie sich vom Vermieter die Ordnungsgemäßheit der Wohnung bestätigen.

Klären Sie mit unseren Mietrechtsexperten Fragen zur Rückstellung ab, bevor Sie mit dem Vermieter einen Streit vom Zaun brechen.

Behält der Vermieter ungerechtfertigt die Kautions oder Teile davon ein, ist Ihnen der Mieterschutzverband bei der Rückforderung behilflich.

Normale Abnutzung	Übermäßige Abnutzung
helle Wandfarben	durch Nikotin vergilbte Wände
Dübellöcher	Brandlöcher
Kratzer in der Badewanne	Kratzspuren von Haustieren
leichte Kratzer im Parkett, entstanden durch das Verrücken von Möbeln	tiefe Kratzer im Parkett
	starke Verschmutzungen
	Haarriss im Waschbecken
	Furnierschäden an Innentüren

Strom sparen

Von Barbara Walzl-Sirk
(Mieterschutzverband Steiermark)



Es ist eigentlich ganz einfach: Mit ein paar simplen Maßnahmen kann man den Energieverbrauch im Haushalt reduzieren. Das freut Umwelt und Geldbörse.

Die Schlagzeilen der letzten Zeit haben gezeigt, dass die Kosten für Energie in den vergangenen Jahren explosionsartig gestiegen sind. Heute wissen wir, dass die von uns allen für Energie aufzuwendenden Kosten zum Teil schuld an der derzeit so hohen Inflation sind. Daher stellen sich immer mehr Mieter die Frage: Kann ich die von mir zu tragenden Kosten minimieren oder muss ich tatsächlich in den sauren Apfel beißen? Wer die folgenden Tipps beachtet, kann seinen Energieverbrauch und damit die Ausgaben tatsächlich senken.

Richtig heizen

Jeder von uns kann schon bei Senkung der Raumtemperatur um ein Grad Celsius die Energiekosten um sechs Prozent reduzieren. Darüber hinaus können wir auch durch regelmäßiges Stoßlüften und das Entlüften von glucksenden Heizkörpern weitere Energiekosten einsparen.

Wichtig ist auch, dass der Mieter dem Vermieter rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode mitteilt, falls die Fenster in der Wohnung verzogen und undicht sind. Leider müssen wir feststellen, dass den Vermietern der tatsächliche Zustand der Fenster oft nicht so wichtig erscheint und die Mieter mit ihren Sanierungsansprüchen sprichwörtlich im Regen stehen gelassen werden. Viele Vermieter wollen kein Geld in die Sanierung der Fenster stecken. Daher werden viele Mieter immer wieder verärgert. Hier rentiert es sich, zum Mieterschutzverband zu kommen, um die Ihnen zustehenden rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen zu können.

Aber nicht nur bei der Heizung können Sie sparen. Auch im Haushalt selbst lassen sich

nicht unbeträchtliche Einsparungsmöglichkeiten finden. Wussten Sie, dass zum Beispiel der Deckel auf dem Kochtopf die Energiekosten halbieren kann? Regelmäßiges Abtauen des Kühlschranks sollte fix eingeplant werden. Dadurch können Sie weitere Stromkosten sparen.

Geräte abschalten

Kaum zu glauben, aber unser geliebter Fernseher, PC oder Laptop sind wahre Stromfresser. Schon 24 Prozent des Stromverbrauches in einem Haushalt werden dadurch produziert. Stehen Sie derzeit vor der Entscheidung, einen PC oder einen Laptop zu kaufen? Beim Erwerb eines Laptops können Sie den Stromverbrauch gegenüber einem PC um die Hälfte reduzieren. Wussten Sie, dass Ihr Ladegerät, wenn es an der Steckdose angesteckt bleibt, obwohl Sie Ihr Handy schon abgehängt haben, weiter Strom verbraucht? Der Luxus des Standbys kostet pro Jahr fast 20 Euro.

Lampen austauschen

Bei den Beleuchtungskosten können Sie durch die Anschaffung von Energiesparlampen ebenfalls sparen. Obwohl die Anschaffungskosten gegenüber der guten, alten Glühbirne doch deutlich höher sind, sollen diese in Relation zur Glühbirne über mehrere Jahre eine deutliche Einsparung bringen.

Wie Sie anhand dieser Beispiele sehen, können wir alle unseren Energiebedarf senken, wenn wir in unseren Haushalten unsere Geräte bewusster nutzen. Also, denken Sie daran: Wir allen können unseren Beitrag zur Senkung des Energiebedarfs leisten.

BÜCHER- ECKE



Herbert Rainer:
**Verbotene Klauseln
in Mietverträgen**
(immolex Spezial)
MANZ Verlag 2011

€ 28,-

Seit der ersten „Klauselentscheidung“ des OGH sind fünf Jahre vergangen; angesichts der Fülle der Themen, die in den folgenden Entscheidungen des OGH zu Klauseln in Mietverträgen behandelt wurden, ist es nicht immer leicht, den Überblick zu bewahren. Erhaltungspflicht des Vermieters, Tierhaltung oder Betriebskosten sind nur einige der Schlagwörter, unter denen der Autor die wesentlichen Inhalte der Klauselentscheidungen mit Angabe der Geschäftszahlen und Fundstellen wiedergibt. Dieser thematische Zugang ermöglicht einen raschen Überblick für den praktischen Gebrauch.

Raimund Pittl:
**Grundzüge des Miet-
und Wohnungseigen-
tumsrechts**
Neuer Wissenschaftlicher
Verlag 2011

€ 26,80

In diesem Buch ist die Praxis in kurz gefassten, verständlichen Informationen dargestellt. Die kompakte Darstellung der wichtigsten Bereiche des Miet- und Wohnungseigentumsrechts mit einer ausführlichen Erörterung von aktuellen Fragen gibt Hinweise und Informationen – sowohl für den interessierten Laien als auch für den Praktiker. Speziell ausgewählte OGH-Entscheidungen sind optisch gut aufbereitet und stellen eine wichtige Hilfe dar.

Die kritische Stimme des
Mieterschutzverbandes:

Diesmal zum Thema

Grundsteuererhöhung

Belastung für die Mieter

Von **Barbara Walzl-Sirk**
(Mieterschutzverband Steiermark)

In den letzten Wochen haben wir immer wieder in den Zeitungen lesen können, dass eine Erhöhung der Grundsteuer angedacht wird. Auf der einen Seite ist dieser Ansatz, Geld in die immer leerer werdenden Staatskassen zu bringen, ja recht klug. Die derzeit oft bei Altbaumehrparteienhäusern eingehobene Grundsteuer ist lächerlich niedrig, da diese vor vielen Jahrzehnten festgestellt wurde und den heutigen Gegebenheiten nicht mehr entspricht.

Aber hat schon einmal jemand nachgedacht, was dies für Sie als Mieter bedeuten würde? Ja, richtig, eine eindeutige Mehrbelastung, da der Vermieter aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Regelung diese Kosten eins zu eins als Betriebskosten auf die Mieter überwälzen kann. Somit würde wieder nicht derjenige zur Kassa gebeten werden, dem die Liegenschaft gehört und der Einnahmen lukrieren kann, sondern wieder all jene, die ohnehin alle Mehrbelastungen übernehmen müssen.

Schon seit Jahren setzt sich der Mieterschutzverband unter anderem dafür ein, dass die Grundsteuer endlich aus dem Betriebskostenkatalog herausgenommen wird. So haben wir vor Jahren bereits unseren Forderungskatalog der damaligen Justizministerin überreicht. Aber leider bis dato vergeblich. Wir lassen aber nicht locker und werden weiter für Ihre Rechte kämpfen. Daher bemühen wir uns derzeit, auch bei der jetzigen Justizministerin einen persönlichen Termin zu erhalten, um auch ihr unseren neuen Forderungskatalog überreichen zu können. Wir alle sind auf ihre Reaktion gespannt und werden in einer unserer nächsten Ausgaben über den Ausgang des Gesprächs berichten.

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

Wiener Straße 8, jeden 3. Dienstag im Monat
von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Verein-
barung (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

Johannessgasse 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 Schärding

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, Mo. 14-16 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), Tel. 02742/353 478,
jeden Freitag von 10-13 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung unter
Tel.: 0664/910 0416 (Montag bis Donnerstag von
10-14 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

5280 Braunau

im Gebäude des Bezirksgerichts
Braunau/Inn, Stadtplatz 1
nur nach telefonischer
Vereinbarung unter
0662/841252

Tirol

6020 Innsbruck

Maximilianstraße 2,
Gebäude Hauptpost 3. Stock Zi 385-387
Telefon (0512) 574035 und (0512) 935876

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:
Thaler Druck Graz

empfänger

Retouren an Postfach 555, 1008 Wien