



# der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

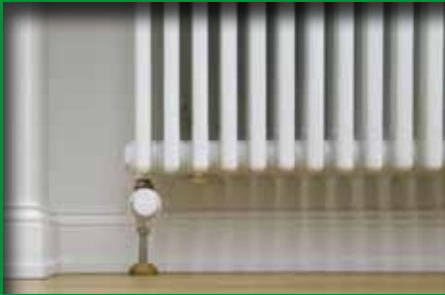
Mieterschutzverband Österreich

Foto: yourmoney.com



**Wohnungseigentum:**  
*Worauf Sie beim Kauf einer Immobilie achten sollten*

Foto: Adler Lacke



**Heizkosten:**  
*Was bei der Abrechnung unbedingt zu berücksichtigen ist*

Foto: Viaenergetiki



**Alternative Energie:**  
*Wie der Wechsel des Stromanbieters leicht gelingt*



## Frühling auf dem Balkon

Foto: EMH Blog

# Vorwort

>> Liebe Leserinnen  
und Leser,

nach bestehender Rechtslage sind Vermieter/innen in Altbauten nicht verpflichtet, eine kaputte Therme instanzzusetzen. Wenn Sie als Mieter/in wegen des Mangels in der Wohnung frieren, kann Ihnen dafür aber ein Mietzinsminderungsrecht zustehen. Der OGH hat nun entschieden, dass dieses Mietzinsminderungsrecht jedoch wieder erlischt, sobald Sie die Therme auf eigene Kosten reparieren lassen.

Wenn Sie dieser Logik nicht folgen können, liegt es nicht an Ihren kognitiven Fähigkeiten. Der aufgezeigte Fall illustriert nur einen von vielen komplizierten und widersprüchlichen Sachverhalten in einem Mietrecht, das auch von Profis als zunehmend unvorhersehbar empfunden wird.

## Weichenstellung

Diesem Missstand begegnen Immobilienlobbys offensiv mit der Forderung, wonach die angeblich „wirtschaftsfeindlichen“ Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes überhaupt gänzlich abzuschaffen sind. Nach dem Motto: „Wenn es kein Gesetz gibt, gibt es auch keine Widersprüchlichkeiten“. Der unausgesprochene Satz, der vielleicht dahinter steht: Ohne Mieterschutzbestimmungen kann die Spekulationsblase auf Immobilien – vor der kürzlich auch die Nationalbank gewarnt hat – noch weiter angeheizt werden.

Ein volkswirtschaftlich sinnvollerer Weg ist es, zu einem System zurückzukehren, das dem reinen Profitdenken von Finanz- und Immobiliengesellschaften Einhalt gebietet. Dazu gehören klare und in allen Bundesländern durchsetzbare Mietzinsobergrenzen, eine gerechte Aufteilung der Erhaltungspflichten und die Stärkung des Kündigungsschutzes.

Es scheint so, als ob das Jahr 2014 eine Weichenstellung für die künftige Gestaltung des Mietrechts bringen könnte. Dem werden wir uns mit ganzer Kraft widmen!

Ihr Mieterschutzverband

# Der Traum von den eigenen vier Wänden

Wolfgang Czuba (Mieterschutzverband Niederösterreich)

**Vom Grundbuchsatz über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung bis zum Energieausweis – bei Wohnungseigentum gibt es im Vorfeld einiges zu beachten. Der Mieterschutzverband gibt Tipps zum Kauf einer Immobilie.**

Eins vorweg: Bevor Sie mit der Suche Ihrer Wohnung beginnen, ist es wichtig, die eigenen finanziellen Verhältnisse richtig einzuschätzen. Denn der Traum von der Eigentumswohnung soll nicht zur Schuldenfalle werden. Neben dem Preis gibt es noch weitere wichtige Auswahlkriterien: Welche Größe soll die Wohnung haben? Wie sollen die Räume aufgeteilt sein? Welche Infrastruktur möchte ich in der Nähe haben?

Sie haben eine entsprechende Wohnung bereits gefunden? Dann ist es unbedingt notwendig, diese mehrmals zu besichtigen: bei Tageslicht und auch unter der Woche. Außerdem sollte geprüft werden, ob es Beeinträchtigungen durch Firmen oder Lokale (Lärm, Geruch etc.) gibt.

## Ein Blick ins Grundbuch

Aus dem Energieausweis, den man beim Kauf erhalten sollte, kann man wichtige Informationen für die zukünftigen Heizkosten gewinnen. Natürlich sollten Sie sich auch den Grundbuchsatz genau ansehen, da daraus nicht nur der/die Verkäufer/in der Wohnung ersichtlich ist, sondern insbesondere auch, ob noch Kredite die Wohnung belasten. Wenn diese übernommen werden sollten/können (wie typisch bei geförderten Genossenschaftswohnungen), dann ist es ratsam, sich genau über die Bedingungen für die Übernahme, Laufzeit und zukünftige Verzinsung bzw. bereits feststehende zukünftige Zinsensprünge

(bei Förderungskrediten) zu erkundigen. Auch andere Informationen wie Servitute oder, ob es eigene Abstimmungs- und Abrechnungseinheiten gibt oder im Grundbuch eingetragene abweichende Verteilungsschlüssel bestehen, kann man daraus entnehmen. Außerdem sollte auch die Hausverwaltung im Grundbuch eingetragen sein – dies ist in der Praxis aber oft nicht der Fall.

Empfehlenswert ist es ebenso, genau zu lesen, was im Grundbuch betreffend der Eigentumswohnung selbst eingetragen ist. Bei neuen Eigentumsobjekten sind Abstellplätze eigene Wohnungseigentumsobjekte, bei älteren Objekten sind sie als Zubehör eingetragen. Es gibt aber auch manche Objekte, wo Abstellplätze im allgemeinen Eigentum geblieben sind und von den Eigentümern von der Eigentümergemeinschaft gemietet werden oder Benützungvereinbarungen darüber bestehen.

Die Kenntnis von bestehenden Benützungsbewilligungen ist generell wichtig. Vorsicht: Früher wurde Zubehör nicht im Grundbuch vollständig eingetragen – so sind etwa Abstellplätze oder zum Wohnungseigentum gehörende Gärten manches Mal nicht festgehalten. Gemäß einer gefestigten Rechtsprechung gilt aber der Grundbuchstand und nicht etwa das, was im Nutzwertgutachten steht (wo seinerzeit die Nutzwerte von einem Sachverständigen errechnet wurden). Gerade wenn es um die Instandhaltung geht, können daher Fragen auftauchen.

Man sollten sich auch vom/von der Verkäufer/in die letzte Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie die aktuelle Vorschreibung zeigen lassen, da man dann eine realistische Einschätzung hat, welche Kosten die Wohnung monatlich verursachen wird. Hinweis: Auch später als Eigentümer/in sollte man die Abrechnungen prüfen! Neben den Abrechnungen werden bei Wohnungseigentumsobjekten



jekten auch zusätzlich Vorschauen gelegt. Sowohl die Legung der Abrechnungen als auch das Erstellen der Vorschauen gehören zu Pflichten der Hausverwaltung.

## Rücklagen

Aus den Abrechnungen können Sie entnehmen, in welcher Höhe Rücklagen vorhanden sind, was ebenfalls für die Zukunftseinschätzung wichtig ist. Sind die Rücklagen niedrig und das Gebäude bereits älter, muss man damit rechnen, dass die Rücklagen bei bevorstehenden Sanierungen stark steigen können oder überhaupt ein Kredit von der Eigentümergemeinschaft aufgenommen werden muss. Über die Höhe der Rücklagen entscheidet die Mehrheit der Eigentümer. Ist die Rücklage unangemessen, gibt das WEG dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Minderheitsrecht, sich diese über einen Außerstreitantrag prüfen zu lassen.

Mieter/innen einer Genossenschaftswohnung, die nach zehn Jahre ihre Wohnung kaufen, haben insofern einen Vorteil, da sie genaue Kenntnisse von der Wohnung und den Abrechnungen haben. Ob man sich eine Genossenschaftswohnung mit

Kaufoption anmietet, hängt allerdings von den eigenen finanziellen Möglichkeiten abhängen. Tipp: Wer sich schon eine Eigentumswohnung leisten kann, sollte eher den direkten Kauf wählen. Bei einer Genossenschaftswohnung zahlt man einmal zehn Jahre Miete, die einem nicht für den Kaufpreis zu Gute kommt (außer, dies wäre ausdrücklich vereinbart).

Diese Variante wird sich also für jene anbieten, die eventuell einmal daran denken, eine Wohnung zu kaufen, aber sich eben erst in zehn Jahren endgültig entscheiden wollen und daher sich auch entscheiden können, doch Mieter zu bleiben. Da man bei den Genossenschaftswohnungen die bestehenden Förderungskredite in der Regel übernimmt, ist bei dieser Variante der Bedarf an Bargeld geringer und man erspart sich auch die Kosten für einen Kredit.

## Alle Verträge prüfen

Wenn man nicht der/die erste Käufer/in ist, sollte man sich auch unbedingt den Wohnungseigentümergeinschaftsvertrag zeigen lassen. Oft stellen wir in der Beratung fest, dass Wohnungseigentümer/innen oft gar nicht wissen, dass es

einen solchen gibt. Dieser Vertrag ist für die Begründung von Wohnungseigentum notwendig und wird zwischen den ersten Wohnungseigentümern geschlossen.

Die Kenntnis dieses Vertrages ist wichtig, da hier abweichende Vereinbarungen bezüglich der Instandhaltung und Verteilung der Aufwendungen enthalten sein können.

In der Regel errichtet der/die Rechtsanwalt/Rechtsanwältin des/der Käufers/Käuferin diesen Vertrag. Wenn dies nicht so ist, etwa weil man zB. von einem Bauträger oder einer Genossenschaft kauft, sollten Sie Ihren Kaufvertrag prüfen lassen.

Abschließen noch ein Hinweis: Überlegen Sie sich schon im Vorhinein, ob Sie baulich etwas an der Wohnung verändern wollen. Hier müssen Sie § 16 WEG beachten. Dort ist festgelegt, was bei Veränderungen zu berücksichtigen ist. Es empfiehlt sich, sich rechtlich beraten zu lassen. Denn: Eine gründliche Vorabklärung sorgt generell dafür, dass man nicht bald nach dem Kauf Überraschungen erlebt und weniger Freude an der Traumwohnung hat.

# Aufgepasst bei der Heizkostenabrechnung

Von Mirko Handler (Mieterschutzverband Tirol)

**In Zusammenhang mit Heiz- und Warmwasserkosten ergeben sich oft Fragen, etwa, wenn die vorgelegte Wärmekostenabrechnung plötzlich eine hohe Nachzahlung ausweist.**

## Ein Überblick über die Heizkosten.

Wie Heizkosten abzurechnen sind, wird durch das Heizkostenabrechnungsgesetz geregelt: Es gilt für Häuser mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage verfügen und mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit solchen auszustatten wären.

Dieses Heizkostenabrechnungsgesetz gibt Regeln für die Wärmekostenabrechnung vor und legt außerdem fest, in welchem Rahmen die Kosten nach der Nutzfläche bzw. verbrauchten Einheiten verteilt werden sollen und welche Vereinbarungen erlaubt sind. Die gesamten Wärmekosten, die sich aus Grund- und Verbrauchskosten zusammensetzen, sind jeweils für einen Zeitraum von

12 Monaten abzurechnen. Die Grundkosten entstehen übrigens unabhängig vom individuellen Verbrauch! Deren Verteilung erfolgt in der Regel nach der beheizbaren Nutzfläche des benützten Objekts.

## Erst ablesen, dann unterschreiben

Mit der Abrechnung hängt die Ablesung der Einheiten zusammen, die auch in elektronischer Form möglich ist. Da die Wärmeabnehmer/innen (= Mieter/innen oder Wohnungseigentümer/innen) die Verbrauchsdaten üblicherweise bei der Ablesung mit ihrer Unterschrift bestätigen, sind spätere Einwendungen gegen die Ableseresultate schwer möglich. Es ist daher wichtig, sich gleich bei der Ablesung die Ableseresultate genau anzuschauen und bei nicht nachvollziehbaren Werten diese mit dem/r Ableser/in im Rahmen der Ablesung zu besprechen.

Man sollte auch gleich darauf achten, ob es irgendwelche ungewöhnlichen Abweichungen gibt, also z.B. ein Raum (relativ) hohe Werte aufweist, obwohl er tatsächlich nicht stärker beheizt wird als andere. Solche Abweichungen könnten auf technische Probleme hinweisen! Es ist wichtig, weitere Schritte sofort einzuleiten, bevor hohe Kosten entstehen. Außerdem ist es ratsam zu prüfen, ob die Heizkostenabrechnung tatsächlich in allen Punkten dem Gesetz entspricht. Das bedeutet: Ist die angegebene Nutzfläche richtig? Entspricht der verwendete Verteilungsschlüssel wirklich dem Gesetz bzw. der vorhandenen Vereinbarung? Hinweis: Der/die Wärmeabnehmer/in hat spätestens sechs Monate nach Vorlage der Abrechnung dagegen begründete Einwendungen zu erheben, da diese sonst als genehmigt gilt.

## Zwischenablesung bei Mietvertragsende

Im Fall eines Wärmeabnehmer/innenwechsels, z.B. bei Mietvertragsende, sollte eine Zwischenablesung vorgenommen werden, da es sonst zu einer Aufteilung nach Tagen kommt, was zu unliebsamen Überraschungen führen kann, wenn der/die nachfolgende Mieter/in vielleicht weit mehr Energie verbraucht als man selbst. Die Kosten der Zwischenablesung trägt laut dem HeizKG der/die Wärmeabnehmer/in.

Als Mieter/in sollte man bereits bei Abschluss eines Mietvertrages darauf achten, ob die monatlich zu leistende Zahlung realistisch festgesetzt wurde bzw. welche Regeln im Mietvertrag bezüglich der Heizkostentragung enthalten sind. Ähnlich wie bei den Betriebskosten kommt es in der Praxis durchaus immer wieder vor, dass die monatlichen Akontierungen im Mietvertrag sehr niedrig angesetzt werden, um eine günstigere Gesamtmiete im Mietvertrag zu erzielen. Spätestens nach der ersten Abrechnung und einer damit verbundenen etwaigen Nachzahlung sowie Anhebung der monatlichen Akontozahlung ist das entsprechende Objekt dann bei weiten nicht mehr so günstig, wie es zunächst im Mietvertrag ausgeschaut hat.



Foto: Princecast

# Stromanbieterwechsel: Eine Anleitung

Von Jasmin Klösch-Bergthaler (Mieterschutzverband Kärnten)

**Mit dem Wechsel des Stromanbieters kann Ihre Stromrechnung niedriger werden – und, wenn gewünscht, gleichzeitig auch „grüner“.**

Ein Leben ohne Strom ist für uns heute undenkbar. Egal, welche Tätigkeiten wir ausüben, sei es zu Hause im Haushalt oder im Büro, ohne Strom geht fast nichts. Schnell einen Stecker in die nächste Steckdose zu stecken, das ist selbstverständlich. Manchen von uns ist jedoch nicht bewusst, dass der heutige Bedarf an Strom oft durch nicht erneuerbare Energien erzeugt wird. Die sogenannten fossilen Stoffe sind jedoch nicht unbegrenzt vorrätig. Heute erfolgt die Stromerzeugung vielfach bereits durch erneuerbare Energien wie Wind, Wasser, Sonne usw. Trotzdem sollte für jeden von uns der Umgang mit sparsamer Energie eine Selbstverständlichkeit sein.

In allen Bundesländern gibt es Energieberatungsstellen. Hier können Sie Informationen einholen, wie Sie Energie sparen können. Um unser Haushaltsbudget und die Umwelt zu schonen, lohnt sich ein Wechsel des Stromanbieters. Durch den Umstieg auf einen alternativen Stromanbieter können jährlich pro Haushalt bis zu 100 Euro gespart werden.

## So funktioniert es

Möchten Sie einen Stromanbieterwechsel vornehmen, können Sie vorab mit dem Tarifkalkulator der Energie Control Austria (<http://www.e-control.at/haushalts-tarifkalkulator>) Ihr günstigstes Stromangebot berechnen. Sie müssen lediglich Ihre Postleitzahl, die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Ihren Stromverbrauch eingeben – schon können Sie sämtliche Angebote vergleichen. In der Übersicht werden Ihnen die wichtigsten Fakten, wie etwa die jährliche Ersparnis und ob es sich

um einen Ökostromlieferanten handelt, bekannt gegeben. Hinweis: Möchten Sie weitere Informationen, klicken Sie *Details & Rabatte* an. Hier sehen Sie, ob beim jeweiligen Anbieter eine Bindefrist besteht, ob Sie eine Kündigungsfrist haben oder welche Neukundenrabatte Ihnen angeboten werden. Wenn Sie sich nun für einen neuen Stromanbieter entschieden haben, so klicken Sie *wechseln* an.

Hier können Sie das Formular anfordern, ausfüllen und abschicken. Den Rest - wie die Kündigung des bisherigen Stromanbieters - erledigt Ihr zukünftiger Stromanbieter. Durch den Stromanbieterwechsel entstehen Ihnen keine Kosten. Im Zuge des Stromanbieterwechsels wird vom Netzbetreiber der Zählerstand für die Endabrechnung des vorherigen Stromversorgers abgelesen.

## Was zu beachten ist

Im Falle eines Stromanbieterwechsels berücksichtigen Sie bitte noch folgendes: Sobald Sie den Stromanbieter gewechselt

haben, achten Sie darauf, dass Sie vom neuen Stromanbieter eine Bestätigung erhalten, in der die Daten Ihrer Anlage ersichtlich sind und überprüfen Sie diese. Lesen Sie Ihren Zählerstand ab und geben Sie ihn dem Netzbetreiber bekannt bzw. fragen Sie nach, ob dies der Netzbetreiber erledigt (Stromanbieter und Netzbetreiber müssen nicht ident sein). Wer Ihr Netzbetreiber ist, hängt von Ihrem Wohnort ab. Beim Wechsel des Stromanbieters bleiben Sie weiterhin Kunde bei Ihrem regionalen Netzbetreiber.

Der Netzbetreiber stellt das Netz zur Verfügung und ist für die Instandhaltung und Ablesung des Netzes zuständig und kann im Gegensatz zum Stromanbieter nicht frei gewählt werden. Wichtig für Sie:

Durch den Wechsel des Stromanbieters kommt es zu keiner Unterbrechung Ihrer Stromversorgung. Egal, ob Sie nun eine Privat-, Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung bewohnen, Sie brauchen Ihren Vermieter nicht über Ihren Stromanbieterwechsel informieren.

## EINLADUNG

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Wien, welche am 5.5.2014 um 10.00 Uhr in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes in 1020 Wien, Praterstraße 25/9 stattfindet.

### Tagesordnung:

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

### Für den Vorstand:

Mag. Wolfgang Kirnbauer (Obmann)  
Mag. Renate Schmall (Landessekretärin)



Foto: Butler Rural Electric Cooperative

# Der Balkon, die Terrasse – unsere heimliche Wohlfühloase

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

**Der Frühling naht: Bald können Mieter/innen Balkon und Terrasse genießen. Bevor die Saison beginnt: Ein Einblick in die „Balkonordnung“. Was Sie (nicht) dürfen – und was Sie sich von Ihren Nachbarn (nicht) gefallen lassen müssen.**

Das neue Jahr hat in ganz Österreich mit so milden Temperaturen begonnen, dass viele von uns schon überlegt haben, den Balkon oder die Terrasse aus dem Winterschlaf zu wecken und wieder herzurichten. Aber leider ist der Winter noch nicht vorbei und wir werden uns noch ein wenig gedulden müssen. Jedes Jahr aber häufen sich bei uns die Anfragen, was darf ich denn wirklich auf meinem Balkon oder auf meiner Terrasse tun, ohne mit dem/

der Vermieter/in oder einem/einer Nachbarn/Nachbarin Probleme zu bekommen?

## Was gibt es schriftlich?

In diesem Zusammenhang ist einmal zu prüfen, ob es im Mietvertrag eine Regelung gibt oder ob es eine für alle Mieter/innen gültige Hausordnung gibt. Meist werden in der Hausordnung sogenannte Verhaltensregeln vereinbart, damit in

einem Mehrparteienhaus ein friedliches Zusammenleben ermöglicht wird. Niemand wird sich daran stoßen, wenn Sie am Abend am Balkon sitzen oder Wäsche am Balkon aufhängen.

Problematischer wird es aber dann, wenn am Balkon zB. gegrillt und lauthals gefeiert wird. Jeder von uns kennt das und wird auch kein wirkliches Problem damit haben, wenn ein/e andere/r Mieter/in ein-



Foto: heybeck



Foto: plantlife

mal eine Fete am Balkon oder der Terrasse feiert und es etwas lauter wird. Ein Gebot der Höflichkeit wäre es aber, die angrenzenden Nachbarn/Nachbarinnen über die Party zu informieren, damit diese nicht vor vollendende Tatsachen gestellt werden. Einmal beim Nachbarn/bei der Nachbarin vor Beginn einer Party anläuten, kann Wunder bewirken.

Aber nun zurück zu den Nutzungsrechten. Selbstverständlich können Sie am Balkon und der Terrasse Sitz- und/oder Liegegelegenheiten und einen Tisch aufstellen. Schwieriger wird es da schon, wenn Sie Ihren Balkon oder Ihre Terrasse bepflanzen wollen.

Meist wird kein/e Vermieter/in ein Problem damit haben, wenn Sie Topfpflanzen aufstellen. Beim Aufhängen von Blumenkästen außerhalb des Balkons kann es aber schon zu Problemen kommen. Einerseits kann der/die Vermieter/in Ihnen

dies untersagen, da es Haftungsprobleme geben kann, falls der Blumenkasten vom Balkon herabstürzt und eine/n andere/n verletzt. Andererseits steigt mit Blumenkästen am Balkon auch das Streitpotenzial mit dem/r Nachbar/in darunter, wenn Sie zB. beim Gießen Wasser auf den anderen Balkon schütten oder vertrocknete Blumenteile auf den Balkon darunter fallen.

### **Wenn es nach Fleisch riecht**

Auch das Aufstellen eines Grills, der mit Holzkohle betrieben wird, kann Ihnen untersagt werden, da davon eine erhöhte Brandgefahr ausgehen kann. Oft wird dies bei Mehrfamilienhäusern von der Feuerpolizei untersagt.

Nicht unproblematisch ist aber auch die damit verbundene Geruchsbelästigung. Nicht jede/r Nachbar/in mag den Geruch von Gegrilltem - vor allem dann nicht, wenn die ganze Wohnung danach riecht

oder die frisch gewaschene Wäsche am Balkon durch das Grillen „geräuchert“ wurde. In manchen Fällen kann und muss die Hausverwaltung eine Lösung herbeiführen, vor allem dann, wenn behördliche Auflagen nicht eingehalten werden. Leider haben wir aber auch die Erfahrung gemacht, dass sich Hausverwaltungen bei diesen sogenannten zwischenmenschlichen Zwistigkeiten gerne heraushalten. Dann wird es tatsächlich schwierig, vor allem dann, wenn ein/e Nachbar/in uneinsichtig ist. Im schlimmsten Fall muss das Gericht solche Streitigkeiten schlichten, wobei dies wirklich der letzte Schritt sein sollte.

Wenn wir alle ein wenig mehr Verständnis und Toleranz für den Nebenanwohnen zeigen können, werden wir alle auch auf dem Balkon und auf der Terrasse schöne, erholsame Stunden erleben können. Wir wünschen einen guten Start in den Frühling.

**Die kritische Stimme des  
Mieterschutzverbandes:  
Diesmal zum Thema  
neues Regierungsprogramm**

# Was wir erwarten können

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

Die neue Bundesregierung strebt in der jetzigen Legislaturperiode eine Wohnrechtsreform an, wodurch das Wohnen insgesamt gerechter, verständlicher, transparenter und vor allem leistbarer werden soll.

Um diese Ziele erreichen zu können, wurde vom Justizministerium unter anderem eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die ein möglichst einheitliches Mietrecht ausarbeiten soll. Diese Arbeitsgruppe wurde unserem Wissensstand nach sehr vermietetlastig besetzt, sodass wir der Meinung sind, dass es schwer werden wird, diese Ziele tatsächlich ausgewogen erreichen zu können.

So soll unter anderem der Betriebskostenkatalog reformiert werden. Auch eine Ausdehnung und Vereinfachung der Anwendbarkeit des Mietrechtes, die Abschaffung von Mietvertragsgebühren, sowie die Einführung einer einfacheren, transparenten Mietzinsbildung sollen angedacht und umgesetzt werden. Besonders spannend finde ich, dass auch acht Jahre nach der ersten Klauselentscheidung endlich die Erhaltungs- und Wartungspflichten klar gesetzlich geregelt werden sollen.

Positiv ist die geplante Einführung von weiteren Schlichtungsstellen zu werten, wodurch vielleicht mehr Mieter/innen die Chance geboten werden wird, zu ihrem Recht zu kommen.

Ob alle diese Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden können und vor allem, ob die Neuerungen auch für die Mieter/innen von Vorteil sein werden, werden wir sehen. Wir sind jedenfalls schon gespannt.

**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,  
Der Sprechtag findet jeden 2. Dienstag im  
Monat von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr statt.

### 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

Palfygasse 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch  
von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wien-  
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@mvs-tyrol.at  
Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,  
DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach Verein-  
barung.

## 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: Christian Wallner

Produktion: Mag.(Fh) Emily Walton, MA.

Druck: Steirerdruck  
KHD Druck & Verlags GmbH