



Geld & Recht
Daniela Bachal

Wenn Wissen schon die halbe Miete ist

Die häufigsten Probleme von Mieterinnen und Mietern im Überblick. Was Sie über das Mietrecht wissen sollten.

Im Jahr 2024 wurden wir mit Anfragen zu Heizkostenabrechnungen, aber auch zu Betriebskostenabrechnungen überschwemmt“, sagt Barbara Walzl-Sirk vom Mieterschutzverband Österreichs im Rückblick auf das vergangene Jahr und ortet als wesentlichen Grund dafür den massiven Anstieg der Energiekosten.

Christian Lechner von der Mietervereinigung Österreichs pflichtet bei: „Die Anfragen zu Heizkosten sind bei uns im Jahr 2024 um 100 Prozent gestiegen.“ Dennoch seien immer noch etwa 80 Prozent der überprüften Abrechnungen korrekt und etwaige Nachzahlungen auf die gestiegenen Energiekosten zurückzuführen. „So hat sich der Gaspreis zum Teil verfünffacht, der Arbeitspreis für Fernwärme verdoppelt, die Kosten anderer Energieträger haben sich teilweise verdreifacht.“

„Muss ich die gesamte Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2023 übernehmen? Ich bin doch erst 2024 in die Wohnung eingezogen“, war eine der häufigsten Fragen von Mieterinnen und Mietern, die Lechner im Vor-

jahr zu hören bekam. Auch wenn es Betroffenen nicht schlüssig erscheint: Derzeit würden das Mietrechtsgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorsehen, dass derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung gerade die Wohnung gemietet hat, den Betrag zahlen muss – ganz gleich wie lange er vorher in dieser Wohnung gelebt hat.

Da Nachzahlungen zum nächsten Zinstermin fällig werden, seien auch 2024 wieder viele Mieter mit einer Nachzahlung aus dem Vorjahr konfrontiert gewesen, obwohl sie damals noch gar nicht Mieter der Wohnung waren. „Aber Achtung“, fügt Lechner hinzu, „bei ungeforderten Neubauten und bei Ein- und Zweifamilienhäusern gelten andere Regelungen.“



Christian Lechner, Mietervereinigung MV

Beim Mieterschutzverband hat man 2024 vermehrt festgestellt, dass sich die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen auch dann lohnen kann, wenn bei einer Abrechnung bereits von Anfang an ein Guthaben ausgewiesen ist. Walzl-Sirk: „Wir stellen immer wieder fest,



dass sich diese Guthaben nach der Überprüfung von Betriebskosten teilweise deutlich erhöhen. So werden immer wieder Objektbegehungen aufgrund der ÖNORM B1300 bzw. sogenannte Dachwartungen anteilig an die Mieter weiterverrechnet, obwohl diese Positionen keine Betriebskostenpositionen im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind.“

Generell sieht die Juristin beim Betriebskostenkatalog dringenden Entrümpelungsbedarf, weil etwa Positionen wie Grundsteuer, Verwaltungskosten und Versicherungskosten im Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes nichts verloren hätten. Zum Thema der in der politischen Diskussion bereits angedachten Erhöhung der Grundsteuer sagt Walzl-Sirk: „Das würde die Vermieter nicht wirklich belasten, weil sie die Kosten aufgrund der derzeiti-

gen mietrechtlichen Bestimmungen zur Gänze an die Mieter weitergeben können.“

Wasserschäden durch Unwetter und der „Klassiker“ in der Mieterberatung, Schimmel in der

kalten Jahreszeit, sind zwei weitere Themen, die die Interessensvertreter im Vorjahr stark beschäftigt haben. Lechner stellt klar: „Mieter, die wegen eines Wasserschadens ihre Wohnung nicht mehr bewohnen können, müssen keine Miete zahlen.“ Ist die Wohnung trotz des Schadens bewohnbar, könne der Mieter den Mietzins mindern. „Diese Regelungen gelten für alle Arten von Mietverhältnissen, sowohl im geförderten Wohnbau als auch bei privaten Vermietern.“ Es sei nicht von Bedeutung, wann das Gebäude errichtet wurde. Anspruch auf Mietzinsminderung hätten in diesen



Barbara Walzl-Sirk, Mieterschutz PRIVAT

FRAGE & ANTWORT

Familienbeihilfe für volljährige Kinder

Die wichtigsten Fragen und Antworten zur Familienbeihilfe bis zum 25. Lebensjahr des Kindes.

Mieterinnen und Mieter hatten 2024 viele Fragen zu Betriebs- und Heizkosten

ADOBE STOCK

Leihvertrag

zwischen

- Vermieter -

- Mieter -

30 über Wv

Fällen auch Mieter eines Ein- oder Zweifamilienhauses.

Zum Schimmelproblem sagt Lechner: „Generell ist oberflächliche Schimmelbildung vom Mieter zu beseitigen, wenn der Schaden nicht durch Mängel in der Bausubstanz bedingt ist. Kann die Schimmelbildung nicht mehr mit einfachen Mitteln beseitigt werden, hat der Mieter den Vermieter bzw. die Hausverwaltung über den Befall umgehend zu informieren.“

Neu und wegen der heftigen Regenfälle immer öfter auftretend ist, wie Walzl-Sirk sagt, dass es Schimmel auch im Sommer gibt. Bei einer Beeinträchtigung der Gesundheit des Mieters, was eine wesentliche Beeinträchtigung durch den Schimmel darstellen würde, ist laut Mietrechtsgesetz jedenfalls der Vermieter für die Beseitigung des Problems verantwortlich, so Lechner. „Nur bei Nutzerfehlerverhalten der Mietpartei kann er Regress fordern.“

1 Grundsätzlich haben alle Eltern Anspruch auf Familienbeihilfe bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres ihres Kindes. Wann noch länger?
ANTWORT: „Wird das Kind in einem Beruf aus- oder fortgebildet, etwa durch Lehre, Schule, Studium oder Fachhochschule, kann die Familienbeihilfe bis zum 24. Lebensjahr, also bis zum 24. Geburtstag des Kindes, bezogen werden“, sagt AK-Expertin Maria Susanne Feirer. „Dafür sind Leistungsnachweise vorzulegen.“

2 Wann gibt es den Bezug bis zum 25. Lebensjahr?
ANTWORT: Wenn die Ausbildung etwa durch Präsenz-, Ausbildungs-/Zivildienst oder freiwillige soziale Hilfstätigkeit unterbrochen wurde.

3 Welche Nachweise müssen Studierende vorlegen?
ANTWORT: Für das erste Studienjahr ist, wie die AK-Expertin erklärt, ein Studien-erfolgsnachweis über 16 ECTS- Punkte (oder acht Wochenstunden) aus Wahl- oder Pflichtfächern des betriebenen Studiums oder eine Teilprüfung der ersten Diplomprüfung (des ersten Rigorums) zu erbringen – oder es werden für die Prüfungen der Studieneingangs- und Orientierungsphase (STEOP) mindestens 14 ECTS-Punkte nachgewiesen.

4 Wie oft darf ein Studienwechsel vorgenommen werden?

ANTWORT: Es sind maximal zwei Studienwechsel möglich. Feirer rät zu Vorsicht: „Der Wechsel muss spätestens nach dem zweiten Semester vorgenommen werden. Es ist in jedem Fall sinnvoll, eine Beratung in Anspruch zu nehmen.“ Bei einem zu späten Studienwechsel entfällt nämlich die Familienbeihilfe für das neue Studium für das Ausmaß der bereits insgesamt zurückgelegten Studiendauer.

5 Wie lange erhält man bei einer Lehre Familienbeihilfe?
ANTWORT: Grundsätzlich für die Dauer der Lehrzeit laut Lehrvertrag. Wird die Lehrabschlussprüfung vor dem Lehrzeitende abgelegt, dann endet der Anspruch mit dem Monat, in welchem die LAP abgelegt wurde.

6 Wieviel dürfen volljährige Kinder dazuverdienen?
ANTWORT: Für Kinder, die das 19. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, gibt es keine

Zuverdienstgrenzen. Ab dem Kalenderjahr, in dem Kinder das 20. Lebensjahr vollenden, gilt ein zu versteuerndes Einkommen – ohne 13. und 14. Monatsgehalt – in der Höhe von 16.455 Euro brutto pro Kalenderjahr als Zuverdienstgrenze. Feirer: „Die Zuverdienstgrenze liegt also bei zirka 1350 Euro brutto pro Monat.“

7 Was zählt bei Bezug der Familienbeihilfe nicht als Einkommen?
ANTWORT: Lehrlingseinkommen, Waisenpension, Waisenversorgungsgenüsse, Pflegegeld sowie Urlaubs- und Weihnachtsgeld. Bei der Einkommensgrenze handelt es sich um die Bemessungsgrundlage zur Lohn- bzw. Einkommensteuer, das ist die Summe ohne Sozialversicherungsbeiträge.

8 Ist eine Direktauszahlung für Kinder unter 18 Jahren möglich?
ANTWORT: Ja. Auf Antrag der Eltern können die Familienbeihilfe und der Kinderabsetzbetrag direkt auf das Konto des Kindes überwiesen werden, wie Feirer erklärt.

9 Wann haben volljährige Kinder einen Eigenanspruch?
ANTWORT: Wenn sie in der Lage sind, einen eigenen Haushalt zu führen. „Einkommens- und Ausgabennachweise für Lebenshaltungskosten sind vorzulegen bzw. die Bestätigung der Eltern, dass diese ihren Unterhaltsverpflichtungen nicht mehr nachkommen.“



Maria Feirer von der AK