

# MEIN WOHNRECHT

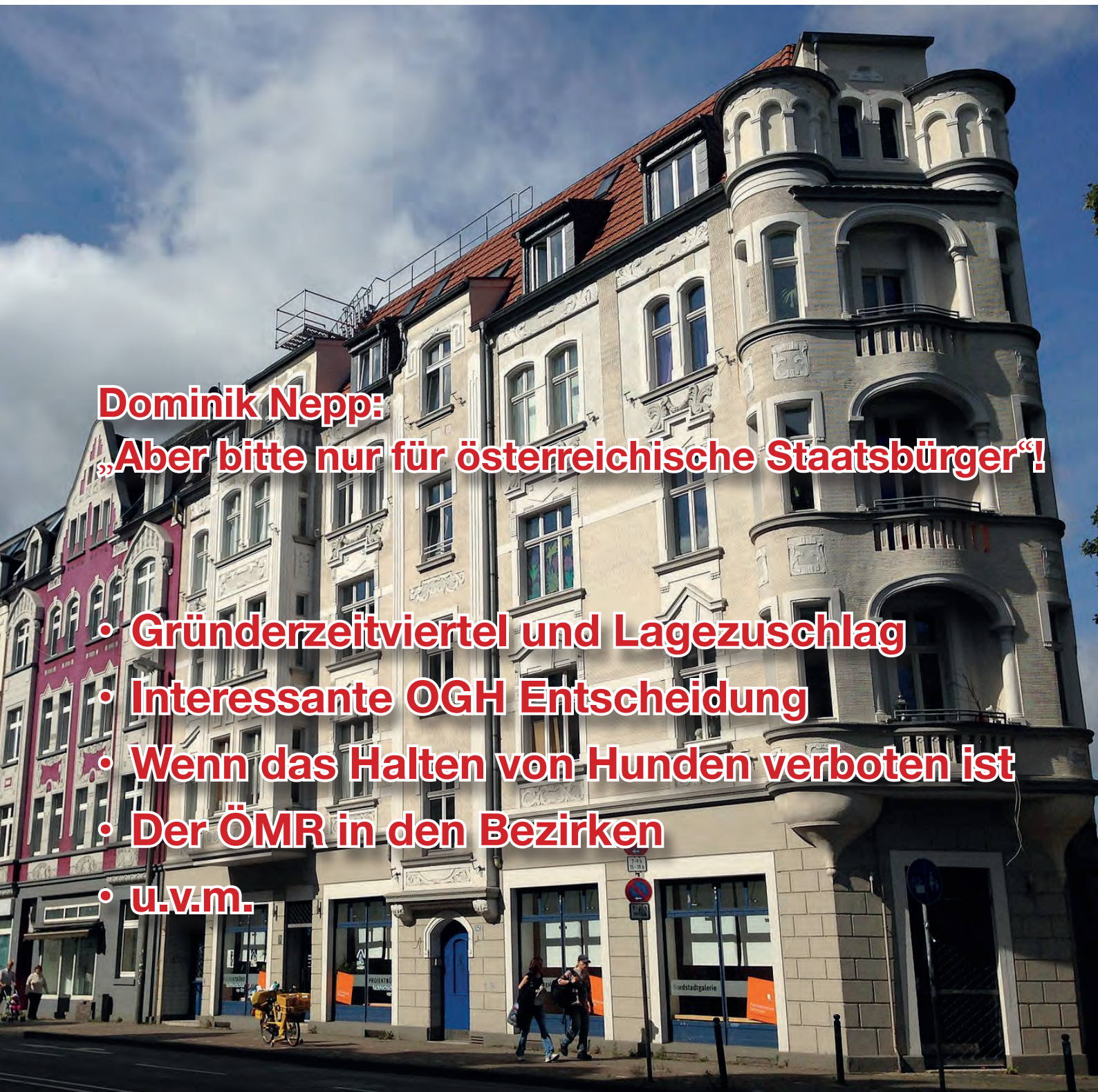
MAGAZIN DES ÖSTERREICHISCHEN MIETERSCHUTZRINGES

Nr. 1 | Jänner 2021

**Dominik Nepp:**

**„Aber bitte nur für österreichische Staatsbürger“!**

- **Gründerzeitviertel und Lagezuschlag**
- **Interessante OGH Entscheidung**
- **Wenn das Halten von Hunden verboten ist**
- **Der ÖMR in den Bezirken**
- **u.v.m.**



# INHALT

- 3** Zugangserleichterungen für wen?
- 4** Häufig gestellte Fragen in Zusammenhang mit Convid-19
- 5** Gründerzeitviertel und Lagezuschlag
- 6** Interessante OGH Entscheidung
- 7** Wenn das Halten von Hunden verboten ist
- 8** Richtungsweisendes Urteil?
- 9** Der Spion, den niemand liebte
- 10** Fragebogen Sophia Kern
- 11** Fragebogen Bernd Moravetz
- 14** Der ÖMR in den Bezirken



**HIER ERREICHEN SIE UNS!**



**Österreichischer  
Mieterschutzring **Wien****  
Ihr Schlüssel zu ihrem Recht!

Unsere Adresse:  
**Rathausplatz 8 / Top 9  
1011e Wien**

**Hier könnte ihre  
Werbung stehen**

**Wenden sie sich an  
[buero@mieterschutzring.at](mailto:buero@mieterschutzring.at)**

**oder eines unserer  
Vorstandsmitglieder**



**Nepp zur Zugangserleichterung für Gemeindebauwohnungen  
„Aber bitte nur für österreichische Staatsbürger!“  
Unterstützungsangebot darf nicht zu einer Benachteiligung  
von Österreichern führen**

In einer knappen Reaktion begrüßt FPÖ-Wien Chef, Stadtrat Dominik Nepp, die für 2021 geltende Zugangserleichterung für Gemeindebauwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern.

„Der längst überfällige Abbau bürokratischer Hürden für Menschen, die eine Gemeindebauwohnung gerade



in dieser schwierigen Zeit dringend benötigen, ist absolut begrüßenswert. Der Zugang zu Gemeindebauwohnungen muss allerdings ausschließlich an die österreichische Staatsbürgerschaft gekoppelt sein“, so Nepp, der dahingehend ein klares Bekenntnis von SPÖ-Wohnbaustadträtin Gaál fordert.

## Häufig gestellte Fragen in Zusammenhang mit COVID-19

**Durch die Maßnahmen der Bundesregierung kommt es im Rahmen der Corona-Pandemie zu einer Reihe von Einschränkungen und miet- und wohnrechtlichen Problemen. Wir beantworten hier die häufigsten Fragen von Mietern von Geschäftslokalen und Wohnungen.**

### Kann ich als Mieter eines Geschäftslokals die Miete reduzieren?

Wenn das Geschäft geschlossen werden muss können sich Geschäftsraummieter auf eine Minderung bzw. vollständigen Entfall der Miete gemäß § 1104 ABGB wegen eines außerordentlichen Zufalls berufen. Im Einzelfall ist hier trotzdem immer zu prüfen, inwieweit eine Reduktion zulässig ist. Dies vor allem im Hinblick auf einen Restnutzen, weil das Geschäft zwar geschlossen ist, von dort aus aber zum Beispiel noch ein Online-Handel betrieben wird.

Wie sollen betroffene Mieter nun vorgehen? Anstatt die Miete selbst einzubehalten und sich der Gefahr einer Mietzins- und Räumungsklage auszusetzen, ist es besser einen eingeschriebenen Brief an Vermieter bzw. Hausverwaltung zu schicken und zu erklären, dass man die Miete nur noch unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung einzahlt. Das ermöglicht es im Falle eine Nichteinigung mit dem Vermieter, später selber vor Gericht zu gehen und einen Teil der Miete als Mietzinsminderung einzuklagen. Für diesen Fall beraten Sie die Experten des Österreichischen Mieterschutzringes und stellen Ihnen gerne ein Musterformular zur Verfügung.

### Kann ich als Mieter einer Wohnung die Miete reduzieren?

Die Miete für Wohnungen ist weiterhin zu bezahlen, da diese ja auch in vollem Umfang weiterhin genutzt wer-

den können. Allerdings wurde am 3. April im Rahmen des 2. Covid-19-Gesetzes für Wohnungsmieter eine Möglichkeit geschaffen, die Miete für die Monate April, Mai und Juni zur Gänze oder teilweise später (bis Jahresende, inkl. max. 4% Zinsen) zu bezahlen. Voraussetzung dafür ist, dass der Mieter in Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sein muss. Wurde der fällige Mietzins gar nicht oder nicht vollständig entrichtet, kann nicht allein wegen dieses Rückstandes gekündigt bzw. gemäß § 1118 ABGB zur Räumung aufgefordert werden. Ein solcherart eingetretener Mietzinsrückstand kann bis zum Ablauf des 31.12.2020 nicht gerichtlich eingeklagt werden. Diese Regelung gilt, das Vorliegen eines Mietvertrags zu Wohnzwecken vorausgesetzt, für alle Wohnungen.

Wenn Sie also aufgrund von Einkommenseinbußen infolge der Corona-Pandemie beim Vermieter um Zahlungserleichterungen bei Ihren Mietzinszahlungen ansuchen möchten, beraten Sie die Experten des Österreichischen Mieterschutzringes und stellen Ihnen gerne ein Musterformular zur Verfügung. Das Gesetz sieht jedenfalls vor, dass Zahlungsrückstände - samt Zinsen - bis zum Jahresende zu begleichen sind.

Der Vermieter darf den Mietzinsrückstand auch nicht aus der Kautionsdeckung. Ein einseitiges Einbehalten der Kautions zur Tilgung eventueller Zahlungsrückstände aus den Mona-

ten April, Mai und Juni ist bis Jahresende nicht möglich, da dies auch der gesetzlichen Regelung zuwiderlaufen würde.

Wenn eine Delogierung ins Haus steht, kann auf Antrag des zur Räumung verpflichteten Wohnungsmieters die Aufschiebung der Delogierung beantragt werden, sofern die Wohnung der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen dient. Ein solcher Räumungsaufschub ist aber dann nicht zu bewilligen, wenn die Räumung zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des betreibenden Gläubigers (Vermieters) unerlässlich wäre. Sollten diese Voraussetzungen wegfallen, kann das Räumungsverfahren schon innerhalb von drei Monaten ab Bewilligung des Aufschubs fortgesetzt werden. Andernfalls erst nach Ablauf von sechs Monaten oder sobald die zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 getroffenen Maßnahmen zur Einschränkung der Bewegungsfreiheit oder des zwischenmenschlichen Kontakts aufgehoben wurden.

Dominik Nepp

Sozialleistungen und Gemeindewohnungen nur für Österreicher!

Dominik Nepp, FPÖ-Landesparteiobmann

DIE PARTEI DER WIENER FPÖ

## Gründerzeitviertel und Lagezuschlag

**Das Thema Gründerzeitviertel und Lagezuschlag zum Richtwertzins beschäftigt wieder einmal das Höchstgericht. (5 Ob 137/20p)**

Kern der Entscheidung und damit ausschlaggebend für die Frage, ob ein Lagezuschlag eingehoben werden kann, ist die Interpretation des dafür maßgeblichen § 2 Absatz 3 Richtwertgesetz.

Im gegenständlichen Fall bestätigte das Rekursgericht die Entscheidung des Erstgerichts im Sinne einer Gesetzesauslegung mit dem Inhalt, „dass die Bestimmung des § 2 Abs 3 RichtWG dann zum Tragen komme, wenn die Lage (Wohnumgebung) des fraglichen Hauses zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung zu mehr als 50 % noch aus Gebäuden bestehe, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden seien und diese im Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend kleine Wohnungen der Ausstattungskategorie D enthalten haben.

Bezugsgröße für die Gebäude mit Kategorie D-Wohnungen sei also nicht der ganze Gebäudebestand im Prüfgebiet, sondern, ob von den noch vorhandenen in der Gründerzeit errichteten Häusern der überwiegende Teil damals nur Substandardwohnungen aufgewiesen habe. Das sei hier der Fall, weil 61 der insgesamt 72 Gebäude des Prüfgebiets aus der Gründerzeit stammten und von diesen 61 Gebäuden 35, also auch der überwiegende Teil, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend Substandardwohnungen aufgewiesen haben.“

Den Revisionsrekurs erklärte es für zulässig, weil der Wortlaut des § 2 Abs 3 RichtWG das von der Antragsgegnerin abweichend von seiner Auslegung vertretene Verständnis dieser Bestimmung nicht ausschliesse. Die Antragsgegnerin und Vermieterin argumentierte in die Richtung, dass das Gesetz so zu interpretieren sei, dass der Gebäudebestand, der

zum Zeitpunkt ihrer Errichtung überwiegend Substandardwohnungen aufgewiesen hat im Verhältnis zum Gesamtgebäudebestand zu setzen wäre. Das wären im vorliegenden Fall 35 zu 72 und damit gerade nicht überwiegend.

Der Oberste Gerichtshof erklärte den Revisionsrekurs dennoch nicht für zulässig, und begründet dies wie folgt: „Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer konkreten Fallgestaltung liegt dann keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG vor, wenn das Gesetz



selbst eine klare, das heißt eindeutige Regelung trifft (RS0042656). Das trifft auf die vom Rekursgericht zum Anlass der Rechtsmittelzulassung gemachte Fragestellung zu.“

Sowohl die wörtliche als auch die historische Interpretation, also die Intention des Gesetzgebers stützen dieses Ergebnis und findet das von der Revisionsrekurswerberin gewünschte Auslegungsergebnis auch in der Literatur keinen Rückhalt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der besagte Gebäudetypus nur in einem Ausmaß von knapp mehr als einem Viertel vorhanden sein muss, um eine Lage als Gründerzeitviertel zu klassifizieren. Das ist ein für Mieter erfreuliches Ergebnis, da sich eine Mietzinsüberprüfung in jedem Fall lohnen kann.

## Interessante OGH Entscheidung abseits der mietrechtlichen Praxis

Was tun wenn man in der eigenen Wohnung auf einen „Schatz“ – im vorliegenden Fall sind es drei anonyme Sparbücher mit nicht unerheblichem Guthaben – stößt?

Auch wenn dieser Fall keine mietrechtliche Relevanz hat, sind hier ein paar juristische Klippen zu umschiffen.

Unsere Protagonistin gab die drei anonymen Sparbücher zunächst – wie es das Fundrecht bei Fundsachen vorsieht – beim Fundamt ab. Nach Ablauf eines Jahres erwirbt der Finder dann Eigentum, wenn sich der ursprüngliche Eigentümer nicht meldet. So auch in unserem Fall.

Wer meint, dass jetzt alles geklärt war, liegt falsch. Denn jetzt fing die Bank an sich gegen eine Auszahlung des Guthabens zu sträuben, unter der Begründung, man könne Guthaben ab 15.000 Euro nur noch an den identifizierten Kunden, also den Eröffner des Sparbuches auszahlen.

Die Finderin beschritt daraufhin den Klagsweg und bekam in dritter Instanz insofern Recht, als der Oberste Gerichtshof den Gesetzen der Logik folgend erkannt hat, dass bei einem anonymen Sparbuch nicht die Person identifiziert werden müsse die das Sparbuch eröffnet hat, sondern jene, die jetzt Inhaber des Sparbuches ist und das Guthaben beheben möchte.

Ende gut alles gut! Es kann sich also lohnen in der eigenen Wohnung auf Schatzsuche zu gehen.

## Stillschweigende Verlängerung eines befristeten Vertragsverhältnisses

Befristete Mietverträge enden grundsätzlich mit dem Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG, § 1113 ABGB).

Nach § 1114 ABGB tritt bei befristeten Mietverhältnissen jedoch eine stillschweigende Vertragsverlängerung ein, wenn der Mieter nach Ablauf der Befristung weiter fortfährt den Mietgegenstand zu benutzen und der Vermieter ihn dabei gewähren lässt. Zur Vermeidung einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses muss der Vermieter also rechtzeitig die Beendigung des Mietverhältnisses durchsetzen. Dabei hat der Vermieter nun drei Möglichkeiten:

- Er bringt innerhalb der letzten sechs Monate der Vertragslaufzeit (§ 567 ZPO) einen gerichtlichen Übergabsauftrags
- oder binnen 14 Tage ab Ablauf des Endtermins eine Räumungsklage (§ 569 ZPO) ein
- oder setzt binnen 14 Tagen ab Ablauf des Endtermins zumindest ein sonstiges eindeutig auf die Verhinderung einer Vertragsverlängerung abzielendes Verhalten, aus dem der Mieter unzweifelhaft schließen kann, dass der Vermieter die Fortsetzung des Vertrages über einen bestimmten Termin hinaus nicht will (RIS-Justiz RS0020804).

Diese außergerichtliche Erklärung ist aber nur dann beachtlich, wenn sie im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin abgegeben wird. Auch eine knapp vor dem Endtermin eines Zeitmietvertrages abgegebene eindeutige Erklärung des Bestandgebers, das Bestandsverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, schließt ein „Bewendenlassen“ iSd § 1114 ABGB aus (RIS-Justiz RS0032945).

Befristete Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre verlängert. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 29 Abs 3 lit b MRG).

Bei Fragen kontaktieren Sie die Experten des [Österreichischen Mieterschutzrings!](#)

## Wenn der Vermieter das Halten von Haustieren verbietet

In einer jüngsten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes hat sich dieser mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Zuwiderhandeln gegen ein mietvertraglich festgelegtes Haustierverbot einen Kündigungsgrund darstellt.

Ganz allgemein stellt der OGH in diesem Zusammenhang fest, dass das Halten von Tieren grundsätzlich keinen Kündigungsgrund darstellt, außer durch die Tierhaltung werden Mitbewohner belästigt und es wird diesen das Zusammenleben verleidet. Dann wird ebenso wie bei unsauberer Tierhaltung ohnehin der Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 MRG verwirklicht.

Ein über den mietrechtlichen Katalog an Kündigungsgründen hinaus vertraglich vereinbarter Kündigungsgrund muss für den Vermieter ähnlich bedeutsam sein, um Wirksamkeit zu entfalten, da sonst die vom Gesetzgeber intendierten und im Gesetz verankerten Grundprinzipien des Kündigungsschutzes durch vertragliche Vereinbarungen unterlaufen werden könnte. Das ist bei einem Kündigungsgrund der bloßen Verletzung eines Tierhalteverbots jedenfalls nicht der Fall. Das heißt es steht einem Vermieter für den Fall des Verstoßes gegen ein vertraglich vereinbartes Tierhaltungsverbot idR nur ein Anspruch auf Unterlassung zu.

Darüber hinaus ist es fraglich, ob ein solches Verbot der Tierhaltung überhaupt wirksam vereinbart werden kann. Diese Frage ist vor allem im Hinblick auf die bei Mietverträgen regelmäßig verwendeten Vertragsformblättern relevant, da hier die Inhaltskontrolle gemäß § 879 ABG mit dem Verbot der gröblichen Benachteiligung zum Tragen kommt. Die Judikatur geht im Zusammenhang mit der Haltung von Haustieren von einer gefestigten Verkehrssitte aus, die zum Gebrauchsrecht des Mieters gehört. Ein Verbot ist daher gröblich benachteiligend und unwirksam, sofern es dafür keine sachliche Rechtfertigung gibt. Das gilt jedenfalls für alle in Behältnissen gehaltenen wohnungsüblichen Kleintiere und wird wohl auch für Hunde und Katzen gelten müssen. Die Juristen des Österreichischen Mieterschutzringes stehen Ihnen auch in diesen Fragen beratend zur Seite.

## Österreichischer Mieterschutzring **Wien**

Ihr Schlüssel zu ihrem Recht!



Sie wohnen in einem desolaten Altbauhaus oder Gemeindewohnung, die von Schimmel, baulichen Mängeln und Ähnlichem betroffen ist?

Die Fenster schließen nicht mehr, sind morsch oder fallen schon auseinander?

Die Wohnungseingangstür ist schon lange nicht mehr diebstahlsicher?

Das Stiegenhaus sind in einem mehr als bedauernswerten Zustand?

Sie haben sich schon gefühlt 100 mal an die Hausverwaltung oder Wiener Wohnen gewandt und um Hilfe gebeten aber es hat Sie niemand erhört?

Dann kommen Sie zum Österreichischen Mieterschutzring! Wir helfen Ihnen Ihre berechtigten Ansprüche auf Instandsetzung vor der Schlichtungsstelle und dem Bezirksgericht durchzusetzen. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 01 / 402 53 56 !**

## Österreichischer Mieterschutzring **Wien**

Ihr Schlüssel zu ihrem Recht!

Unsere neue Adresse ist:  
**Rathausplatz 8/Top 9**  
**1011 Wien**



**Ein Urteil zeigt erstmals, dass Unternehmer tatsächlich zu einer Mietzinsminderung berechtigt sein könnten, wenn sie ihre Geschäftsräume nicht entsprechend dem Geschäftszweck nutzen können.**

Während immer neue Restriktionen wegen der sogenannten COVID 19 – Pandemie ante portas stehen, sind die Gerichte gerade mit der Nachbearbeitung des ersten „Lockdowns“ beschäftigt. In diesem Zusammenhang erging nun ein vielleicht richtungsweisendes Urteil des Bezirksgerichts Meidling. Dieses hält in der Entscheidung fest, dass ein Unternehmer wegen der durch hoheitliche Maßnahmen erzwungenen Schließung seines Betriebs berechtigt war, die Mietzinszahlung für April zu verweigern.

Der Casus knacksus liegt in der Interpretation des dafür maßgeblichen § 1104 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Dort heißt es unter Fälle und Bedingungen einer Erlassung des Zinses: „Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachses gar nicht gebraucht

oder benutzt werden kann, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.“

Der Vermieter argumentierte dagegen, dass die Geschäftsräume gar nicht wegen einer Seuche unbrauchbar geworden seien, sondern vielmehr die hoheitliche Maßnahmen, die im Zuge der Seuche getroffen wurden, ursächlich für die Geschäftssperre seien und würden diese unter das allgemeine Lebensrisiko eines Unternehmers fallen. Weiters argumentierte er mit einem angeblichen Werbewert des geschlossenen Friseursalons und damit, dass alle Kunden ja schließlich bei nächster Gelegenheit die Möglichkeit eines Besuches nachgeholt hätten.

**Die Entscheidung des Bezirksgericht in Kürze zusammengefasst:**

Im ABGB stehe das Wort „Seuche“. Das Coronavirus sei eine solche und habe dieses den Lockdown ausgelöst. Ausschlaggebend für die Frage der Zahlung des Mietpreises im April sei nur, ob der Unternehmer die Räumlichkeiten in diesem Monat für seine Zwecke nutzen konnte. Unerheblich bleibe hingegen, wie sich der Umsatz

danach entwickelt hat. Außerdem sei beim Haareschneiden ein Nachholeffekt ausgeschlossen.

Einen Werbeeffect konnte das Gericht für April auch nicht erblicken, da kaum Leute auf der Einkaufsstraße flanieren. Unabhängig von der tatsächlichen Rechtslage sei die Bevölkerung nämlich damals davon ausgegangen, dass man kaum noch auf die Straße gehen dürfe.

Der Unternehmer habe den gemieteten Raum auch nicht anderweitig nutzen können. Die Lagerung von Betriebsmitteln wie zum Beispiel Waschbecken und Friseurstühlen sei zum Betrieb notwendig und kein eigener Zweck. Dementsprechend entschied das Bezirksgericht Meidling (9 C 368/20b), dass der Friseur für den Monat April keine Miete zahlen musste. Auch die Räumungsklage wegen qualifiziertem Mietzinsrückstand wurde abgewiesen (beides noch nicht rechtskräftig).

Bei weitergehenden Fragen, wie sie zum Beispiel eine Mietzinsminderung rechtzeitig geltend machen, fragen Sie die Experten des [Österreichischen Mieterschutzringes](#).



## Der Spion, den niemand liebte

Spätestens seit Max Schrems Prozess gegen Facebook, dem Fall Edward Snowden und Julian Assange, der Umsetzung der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) oder der Weiterverbreitung von Unterhaltungen auf balearischen Urlaubsinseln sind die Schlagworte „Datenschutz“ und „Privatsphäre“ auch aus dem Alltagswortschatz vieler Nichtjuristen kaum mehr wegzu-denken. Dass dieser Themenkreis, von den berühmt-berüchtigten Geschichten, die uns medial ständig begleiten, auch den „Otto Normalverbraucher“ treffen können, zeigt folgende Begebenheit:

Ausgangspunkt war, wer kennt es nicht, ein Nachbarschaftsstreit. Als Reaktion, hat der Beklagte Kameras an der Fassade angebracht, welche teilweise auf das Haus des Klägers gerichtet waren. Die Kamera, welche auf das Nachbargrundstück gerichtet war, lieferte allerdings nur verpixelte Bilder. Neben einer Anzeige an die Datenschutzbehörde resultierte das Verhalten des „Möchtegern 007“ auch in einer Unterlassungsklage gegen seine durchaus dilettantischen „Spionagetätigkeiten“.

Nach einem Kampf durch alle Instanzen war der OGH am Zug und hat interessante Begründungen geliefert. Dass eine Videokamera, die gestochen scharfe Bilder des Nachbargrundstücks liefert problematisch ist, leuchtet ein. Dass das aber auch für bloße Kameraattrappen gilt, ist schon nicht mehr ganz so einleuchtend, sind solche „Scherzartikelkameras“ mittlerweile doch schon in jedem Baumarkt erhältlich, folglich das Unrechtsbewusstsein bei der Verwendung einer solchen nicht vorhanden.

Argumentiert wird das mit dem Schlagwort „Überwachungsdruck“. Es reicht somit schon die abstrakte Ge-

fahr, dass die Kamera in Betrieb genommen werden könnte (auch wenn es sich eben nur um eine Attrappe handelt!). Es darf für Nachbarn folglich nicht der Eindruck entstehen überwacht zu werden. Der äußere Anschein des Überwacht-Werdens genügt. Ebenso ist die Verpixelung nicht ausreichend, weil diese nur am Bildschirm des Überwachenden ersicht-lich ist, für einen unbefangenen Dritten allerdings nicht, womit auch hier ein „Überwachungsdruck“ besteht.

Folglich sind weder eine Verpixelung noch eine Attrappe zulässige Maßnahmen, wenn die Kamera(attrappe) auf das Nachbargrundstück zeigt.

Wie kann man sich nun juristisch verteidigen, ohne gleich mit irgendeiner skurrilen Geschichte im Fernsehstudio des „Bürgeranwalts“ zu landen?

Der Ausgangsfall hierfür stellt sich etwas pikant dar. Der Beklagte hat auf seinem Balkon eine Kamera installiert, um sein Carport zu überwachen. Nach Beschwerden der übrigen Mieter hat er sie allerdings abmontiert, nur um jedoch in noch penetranterer Form seinen Nachbarn nachstellen zu können. Das reichte, offenbar in Ermangelung einer eigenen Frau, vom regelmäßigen Fotografieren der Nachbarin vom Badezimmerfenster aus, dem Einsatz einer Drohne (!), sowie dem Ablichten der spielenden Nachbar-kinder und sonnenbadender Eltern.

Das hat zu einer Kündigung wegen „unleidlichem Verhalten“ geführt, da die Grenzen des Erträglichen überschritten wurden. Die neuen Überwachungsmöglichkeiten und der technische Fortschritt auf diesem Gebiet machen es notwendig, sich gegen solch ein Verhalten zur Wehr setzen zu können. Neben allerlei weiteren Handlungen des Beklagten (regelmäßige Be-

schwerden über den Nachbarhund, bis dieser sogar weggegeben wurde, sowie der ortsüblichen Spielgeräusche eines Kleinkindes und regelmäßigen Tiraden in betrunkenem Zustand) war für das Gericht schon das Fotografieren alleine ausreichend um unleidliches Verhalten bejahen zu können.

Zur Kündigung wegen unleidlichem Verhalten ist anzumerken, dass eine Kündigung nur der Vermieter vornehmen kann, die gestörten Mieter darauf aber keinen Anspruch haben. Das kann aber zumindest mittelbar erreicht werden, indem die Mieter ihren Mietzins nur mehr unter Vorbehalt zahlen und so von ihrem Anspruch auf Mietzinsminderung Gebrauch machen (Achtung: niemals selbständig den Mietzins reduzieren, sondern im Bedarfsfall eben unter Vorbehalt zahlen, da man sonst seinerseits einen Kündigungsgrund wegen Nichtzahlung setzt!). Der Vermieter ist nämlich verpflichtet hier für Abhilfe zu sorgen und den störenden Mieter zur Raison zu bringen um den restlichen Mietern die vertragsgemäße (ungestörte) Nutzung sicherzustellen.

Weiters können die Mieter eine Besitzstörungsklage (innerhalb von 30 Tagen) bzw. eine Unterlassungsklage gegen denjenigen einbringen, welcher eine Kamera installiert, wodurch dieser zur Demontage verpflichtet wird.

Zusätzlich ist es möglich Schadenersatz geltend zu machen, wenn durch die Aufnahmen in die Privatsphäre eingegriffen wird, weil etwa Umstände daraus verwertet werden, die geeignet sind einen Menschen in der Öffentlichkeit bloßzustellen.

Sollte die Rechtslage für Sie jetzt noch immer undurchsichtig sein, scheuen Sie sich nicht, sich an den [Mieterschutzring](#) zu wenden.

# Fragebogen

**Sophia Kern, Bezirksstellenleiterin Brigittenau**

**Wo möchten Sie am liebsten wohnen?**

In Klosterneuburg

**Was bedeutet Heimat für Sie?**

Österreich

**Was ist Ihnen wichtig?**

Meinungsäußerungsfreiheit

**Was haben Ihnen Ihre Eltern mitgegeben?**

Stehe zu dem was Du liebst, in Folge auch zu Dir selbst !

**Ihr Lieblingsbuch?**

Die Arbeit der Nacht Thomas Glavinic

**Welche Musik mögen Sie?**

Volksmusik, Schlager, Oper, (stimmungsabhängig)

**Welches Ereignis war für die Welt das bedeutendste?**

Das sie rund ist und nicht flach. :-)

**Was möchten Sie verändern?**

Unsere Regierungsführung

**Woran glauben Sie?**

An die Wahrheit

**Welche Werte sollen wir unseren Kindern weitergeben?**

Glaube an Dich, denn Du bist stärker als Du glaubst.

Es ist gut, dass es den ÖMR gibt, weil [sie dem Mieter seine Rechte erklärt und, wenn nötig, ihn auch dabei unterstützen, diese durchzusetzen.](#)



# Fragebogen

**Bernd Moravetz, studentischer Mitarbeiter beim ÖMR Wien**

**Wo möchten Sie am liebsten wohnen?**

Ich wohne glücklicherweise schon da, wo ich wohnen will, Währing, dem großartigsten Bezirk Wiens!

**Was bedeutet Heimat für Sie?**

Wenn ich jemanden im Wiener Dialekt fluchen höre.

**Was ist Ihnen wichtig?**

Dass wir wieder den Innenminister stellen

**Was haben Ihnen Ihre Eltern mitgegeben?**

Ein konservatives Weltbild

**Was ist ihr Lieblingsbuch?**

Donald Trump: „Nicht kleckern, klotzen“.

**Welche Musik mögen Sie?**

Hauptsache nicht dieses Geraunze und Gejammer auf Ö3

**Welches Ereignis war für die Welt das bedeutendste?**

Die Wahl von Donald Trump

**Was möchten Sie verändern?**

Die derzeitige Bundesregierung

**Welche Werte sollen wir unseren Kindern weitergeben?**

Dass Toleranz auch bedeutet, eine blaue Meinung zuzulassen, ohne einem gleich mit dem „Gstell“ ins Gesicht zu fahren!

Es ist gut, dass es den Österreichischen Mieterschutzring gibt weil er nicht der roten „Stadt Wien“ als größtem Vermieter Europas parteipolitisch verpflichtet ist und folglich die Interessen seiner Mitglieder am besten wahren kann.



# Werden Sie Mitglied!

## Stärken Sie unsere Gemeinschaft!

### Beitrittserklärung

Name:

Adresse:

Tel.Nr.:

e-Mail:

- Ich möchte Mitglied werden.  
€ 48,-/Jahr / Einschreibgebühr € 49,-
- Ich möchte das ÖMR-Magazin bekommen.
- Ich möchte über Veranstaltungen des ÖMR informiert werde.
- Ich habe eine Rechtsschutzversicherung inkl. Mieten-/Wohnungsrechtsschutz
- Ich habe **keine** Rechtsschutzversicherung
  - Bitte informieren Sie mich über eine Rechtsschutzversicherung mit ÖMR-Spezialkonditionen

- Ich wohne
- in Eigentum
  - Privat
  - Genossenschaft
  - Gemeindebau

Wien, am \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

### Der Österreichische Mieterschutzring

**Nur den Interessen seiner Mitglieder verpflichtet!**

Wohnen ist ein Grundbedürfnis.  
Leistbares Wohnen ist ein Menschenrecht.

In allen Bereichen des Wohnens finden sich Mieter in eine Rolle als Bittsteller, dem nach Gutdünken Gnade gewährt oder im Regelfall verweigert wird.

Die Position der Mieter wird immer schwächer, die Rechtslage immer undurchsichtiger und Wohnen immer unleistbarer.

Bestehende Mieterschutzorganisationen stoßen an ihre Grenzen, besonders wenn es um den Schutz der Mieterinteressen im Gemeindebau oder in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen geht.

Hier will der **Österreichische Mieterschutzring** ein starker verlässlicher Partner sein, der allein den Interessen seiner Mitglieder verpflichtet ist.

Vor Schlichtungsstellen und Gerichten, aber auch in den täglichen Angelegenheiten des privaten Wohnens.

Wir stellen den Vermietern eine kameradschaftliche und solidarische Gemeinschaft von Mieterinnen und Mietern entgegen.

**Dafür bürgen das Vorstandsquartett und die starke kompetente und einsatzbereite Mannschaft des Österreichischen Mieterschutzringes Wien.**

← Die **Beitrittserklärung** schicken Sie bitte an den ÖMR, Rathausplatz 8, Top 9, 1011 Wien oder an buero@mieterschutzring.at.

## Wann brauche ich den ÖMR?

- Wohnkosten scheinen zu hoch
- Mietvorschreibung explodiert geradezu
- Betriebskosten sind ein Fass ohne Boden
- Rückerstattung von Miete / Betriebskosten



- Vermieter verweigert Reparaturen
- Unvereinbarte Sanierungskosten werden fällig
- § 18 Beiträge werden vorgeschrieben
- Wiedervermietungsentgelt wird vorgeschrieben
- Vermieter Antwortet nicht u.v.m.

## Was macht der ÖMR?

- Überprüfung der Mietvorschreibungen und Betriebskostenabrech.
- Vertretung in mietrechtlichen Verfahren bei Schlichtungsstellen und Gerichten
- Überprüfung ihrer Mietverträge
- Beratung und Vertretung in § 18 – Verfahren, bei Wohnungsrückgabe, bei Wohnungsanierung und Reparatur/Anschaffung von Thermen etc.
- Log-In-Bereich auf [mieterschutzring.at](http://mieterschutzring.at) mit nützlichen Informationen exklusiv für unsere Mitglieder (Musterschreiben, Checklisten, klare und verständliche Rechtsauskunft,...)
- Informationsveranstaltungen und Fachseminare
- Maßgeschneiderte Rechtsschutzversicherung zu Mieterschutzringkonditionen
- Partnerkonditionen bei den Partnerunternehmen des Mieterschutzringes
- Mitgliedskarte mit vielen geldwerten Vorteilen



### Der Vorstand des Österreichischen Mieterschutzringes



LAbg. a.D. RA  
Dr. Alfred Wansch



LAbg. a.D. Univ.-Prof.  
Dr. Herbert Eisenstein



LAbg a.D.  
Manfred Hofbauer, MAS



LAbg GR  
Wolfgang Seidl



# Der ÖMR in den Bezirken

## 1. Bezirk

Verena RAAB  
0664/436 21 81  
verena.raab@mieterschutzring.at



## 5. Bezirk

Arndt PRAXMARER, MSc  
0676/890 02 361  
arndt.praxmarer@mieterschutzring.at



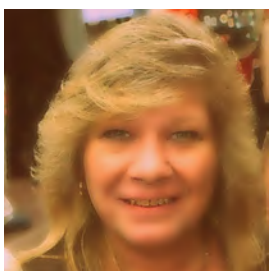
## 9. Bezirk

Johann FALKENSTEINER  
0699/194 22 540  
johann.falkensteiner@mieterschutzring.at



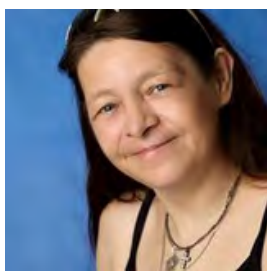
## 2. Bezirk

Renate KOLOMAZNIK  
0681/814 125 41  
renate.kolomaznik@mieterschutzring.at



## 6. Bezirk

Gabriela PETRAS  
0676/903 39 30  
gabriela.petras@mieterschutzring.at



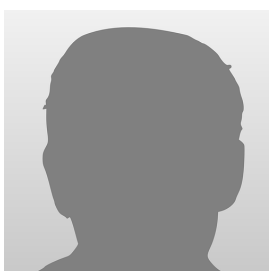
## 10. Bezirk

Sonja MIKAS  
0676/944 10 40  
sonja.mikas@mieterschutzring.at



## 3. Bezirk

Christian RIEDRICH  
0660/431 55 13  
christian.riedrich@mieterschutzring.at



## 7. Bezirk

Walter MÜHLWERTH  
0664/539 75 18  
walter.muehlwerth@mieterschutzring.at



## 11. Bezirk

Gerald EISENBARTH  
0664/383 51 06  
gerald.eisenbarth@mieterschutzring.at



## 4. Bezirk

Clemens GUDENUS  
0699/199 99 079  
clemens.gudenus@mieterschutzring.at



## 8. Bezirk

Christoph SCHIEDLBAUER  
0660/9091991  
christoph.schiedlbauer@fpoe-wien.at



## 12. Bezirk

Michael DADAK  
0699/133 70 380  
michael.dadak@mieterschutzring.at



# Der ÖMR in den Bezirken

## 13. Bezirk

Mag. Georg HEINREICHBERGER  
0664/465 89 05  
georg.heinreichsberger@mieterschutzring.at



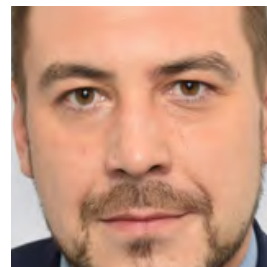
## 17. Bezirk

Kurt KOSSEK  
0699/105 96 902  
kurt.kossek@mieterschutzring.at



## 21. Bezirk

Andreas KOSICEK  
0650 300 09 88  
andreas.kosicek@mieterschutzring.at



## 14. Bezirk

Dipl.-BW. Barbara DRAHOSCH, MBA  
0664/323 38 68  
barbara.drahosch@mieterschutzring.at



## 18. Bezirk

Bakk.-phil. Karina KOHLHOFER  
0664/395 98 99  
karina.kohlhofer@mieterschutzring.at



## 22. Bezirk

Sandra HAMMER  
0699/109 600 42  
sandra.hammer@mieterschutzring.at



## 15. Bezirk

Erwin STARKL  
0676/935 76 58  
erwin.starkl@mieterschutzring.at



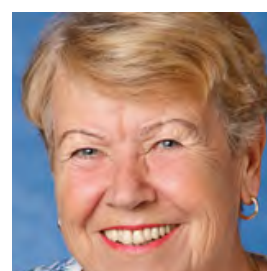
## 19. Bezirk

Michael EISCHER  
0699/110 90 468  
michael.eischer@mieterschutzring.at



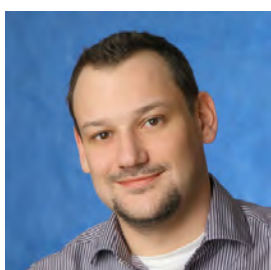
## 23. Bezirk

Helene VUNETICH  
0676/9743735  
helene.vunetich@mieterschutzring.at



## 16. Bezirk

Michael OBERLECHNER  
405 75 60 19  
michael.oberlechner@fpoe.at




## 20. Bezirk

Sophia KERN  
0680/133 62 40  
sophia.kern@mieterschutzring.at



# Der ÖMR ist präsent in den elektronischen und sozialen Medien



[Startseite](#) [Aktuell](#) [Unser Team](#) [Leistungen](#) [Mitglied werden](#) [Kontakt](#) [Login](#) 

**UNABHÄNGIG**

**KOMPETENT**

**EINSATZBEREIT**

**UNBEUGSAM**



## Impressum

**Eigentümer, Herausgeber und Verleger:**

Österreichischer Mieterschutzring

Rathausplatz 8, Top 9, 1011 Wien, **Telefon:** 01/402 53 56

**Email:** buero@mieterschutzring.at, **Netz:** www.mieterschutzring.at

**Blattlinie:** Information rund ums wohnen

**Druck:** Digital Image, Fockygasse 24/1, 1120 Wien

**Bankverbindung:** Volksbank Wien

IBAN: AT03 4300 0427 8911 3000 BIC: VBOEATWW

**Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht der Meinung des Herausgebers entsprechen.**

Wenn Sie die Verbandszeitschrift des Österreichischen Mieterschutzringes „Mein Wohnrecht“ künftig nicht mehr erhalten wollen, schicken Sie uns bitte eine Nachricht an die im Impressum angegebene Adresse mit dem Betreff ABMELDEN. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzerklärung unter <http://www.mieterschutzring.at/datenschutz/>.

Sollte der Empfänger verzogen sein, so bitten wir Sie, die Zeitung weiterzuleiten oder, versehen mit der neuen Anschrift, an uns zurückzusenden.