Mietwohnung: Wie hoch darf die Ablöse sein?

MAG. MAGDALENA BRANDSTETTER

Recht praktisch

Wie hoch darf die Ablöse für Möbel bei einer Altbauwohnung sein? Wann und wofür darf keine Ablöse verlangt werden?

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (das sind im Wesentlichen Altbauten) ist die Zulässigkeit einer Ablösezahlung an **bestimmte Kriterien** geknüpft.

Oft möchte der Vormieter Möbelstücke wie Bett, Sofa oder Küche in der Wohnung zurücklassen. Für diese Gegenstände kann er mit dem Nachmieter eine **Ablöse** vereinbaren. Es kommt somit zum Abschluss eines Kaufvertrags, der neue Mieter erwirbt vom alten Mieter Eigentum an den Gegenständen. Bei einem Auszug können die Gegenstände daher vom neuen Eigentümer mitgenommen werden. Das Recht, einen Nachmieter präsentieren oder mit dem neuen Mieter eine Ablöse zu vereinbaren, hat ein Mieter jedoch nicht automatisch. Ein solches Recht muss im Mietvertrag oder mit dem Vermieter vereinbart werden.

Die **Höhe der Ablöse** hängt vom Wert der Gegenstände ab. Dieser wird von den Parteien meist im Einvernehmen ermittelt. Als Richtwert kann man bei neueren Möbeln von einer jährlichen Abschreibung von 10 Prozent ausgehen. Das gilt jedoch nur als Grundregel und führt gerade bei Designerstücken oder Antiquitäten zu keinem richtigen Ergebnis. Alter, Abnutzung, Zustand und Wiederverkaufswert sind daher ebenso zu berücksichtigen.

Ein häufiger Praxisfall ist die **Ablöseforderung** für eine **Küche** in einer Mietwohnung. Für diese darf nur Ablöse verlangt werden, wenn die Wohnung unmöbliert vermietet wird. Zudem sind Teile einer Küche relevant für die zulässige Höhe der Miete im Altbau. Es kann daher nicht auch noch eine Ablöse verlangt werden, wenn diese schon bei der Ermittlung der zulässigen Miete berücksichtigt wurde. Zudem darf ein Vermieter für solche Gegenstände keine Ablöse, sondern nur eine Möbelmiete verlangen.

Zahlungen an Vermieter, Vormieter oder Dritte ohne entsprechende Gegenleistung sind jedenfalls unzulässig. Ebenso verboten ist eine **Ablösezahlung für die Aufgabe der Mietrechte des Vormieters**. Eine unzulässige Ablöse kann vom Nachmieter innerhalb von 10 Jahren zurückgefordert werden. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, eine Inventarliste samt Wertangaben anzufertigen, die im Streitfall vorgelegt werden kann.

Auch wenn für tatsächlich getätigte Aufwendungen in eine Wohnung und für Möbel eine Ablöse grundsätzlich verlangt werden darf, darf für die **Grundausstattung** einer Wohnung **keine Ablöse** verlangt werden. Hierzu zählen unter anderem Böden, Bad, WC, Küchenherd und Heizung. Das gilt jedoch nicht im Falle einer echten Aufwertung. Wird beispielsweise ein alter Teppich durch einen neuen Steinboden ersetzt, oder besonders teure und hochwertige Fliesen verwendet, liegt eine ablösefähige Aufwertung vor.

Wenn keine Einigung zwischen Vormieter und Nachmieter über die Höhe der Möbelablöse zustande kommt, ist der Vormieter verpflichtet, die Mietwohnung zu **räumen**.

Es muss daher immer im Einzelfall beurteilt werden, ob und in welcher Höhe eine Ablösezahlung zulässig ist. Ansonsten kann es zu nicht unerheblichen Verwaltungsstrafen und Gerichtsstreitigkeiten kommen.

* * *

Mag. Magdalena Brandstetter, ist Partnerin bei DORDA im Bereich Real Estate M&A / Liegenschafts-, Miet- und Wohnrecht.

rechtpraktisch@kurier.at

Gesellschaftliche Geduldsprobe

Wer Impfen ablehnt, sollte auch nicht auf Solidarität bauen

PAUL REINBACHER

PAUL REINBACHER

Gastkommentar

Nach einem herrlichen Herbst bietet nun auch der Winter hervorragende Gelegenheiten für Berg- und Skitouren. Diese zu unternehmen ist eine private und persönliche Entscheidung, sodass es jedem freisteht, auch unvorbereitet in alpines, auch ungesichertes Gelände aufzubrechen – unabhängig davon, was die Vernunft gebietet. Jene, die sich damit brüsten, vermeidbares Risiko bei vollem Verstand einzugehen, sollten aber bereit sein, ihrer persönlichen Entscheidung treu zu bleiben. Also auch, wenn als Folge ihres Handelns die absehbaren Risiken schlagend werden, und in eine Notsituation geraten.

Sicherheit ist nirgends und unvorhersehbare Gefahren lauern trotz bester Vorbereitung hinter allen Ecken. Dafür haben wir aus gutem Grund umfangreiche soziale Sicherungssysteme etabliert. Aber bei Fahrlässigkeit sieht die Sache (nicht nur rechtlich) anders aus. Deswegen ist es ärgerlich, wenn Menschen einerseits die Covid-19-Impfung verweigern und dies mit Verweis auf ihre gesunde Ernährung, ihr gutes Immunsystem etc. als private und persönliche Entscheidung zu tarnen versuchen, sie jedoch im Fall des schlagend werdenden Risikos, also im Fall einer Infektion sehr wohl das Gesundheitssystem in Anspruch nehmen (wie jüngst in Oberösterreich der Fall): Während sie stolz darauf sind, sich – vermeintlich – ihrer Verstandes zu bedienen, um mündig, frei und eigenverantwortlich zu handeln, sind andere die Leidtragenden. Es ist an dieser Stelle nicht einmal notwendig, den Kant'schen kategorischen Imperativ zu bemühen, um zu erkennen, dass in Zusammenhang mit der Pandemiebewältigung die Rechte und die Pflichten des Einzelnen sowie jene der Gesellschaft längst in eine problematische Schieflage geraten sind. Es stellt sich aber sehr wohl die Frage, wann der gesellschaftliche Geduldsfaden reißt, und vor allem, wann im Gesundheitssystem die Folgen vorsätzlicher Selbstgefährdung auf den Intensivstationen der Spitäler nicht mehr automatisch in gut gemeinter Solidarität mit Fremdgefährdung beantwortet werden (können).

Während die politisch Verantwortlichen hierzulande lange unschlüssig schienen, wie auf diesen gemischten Satz an Motiven am besten zu reagieren sei, stehen nun einerseits „Impflotterien" hoch im Kurs und andererseits nicht nur moralisch, sondern auch gesetzlich abgesicherte „Impfpflichten" zur Debatte. Mit diesen letztlich irrationalen (Lotterie) und infantilen (Strafe) Strategien mag es zwar gelingen, den Druck auf Impfunwillige sowie in weiterer Folge die Impfquote zu erhöhen (was sicher kein Nachteil ist). Aber eine sachliche, argumentative Auseinandersetzung wird damit wohl nicht gefördert. Außerdem ist zu beachten, dass insbesondere negative Sanktionen ein zweischneidiges Schwert darstellen, da sie sich unter Umständen als „Preis" für gewähltes Verhalten interpretieren lassen, und damit dieses Verhalten (scheinbar) legitimieren – wie beim Falschparken oder im genannten Beispiel riskanter sportlicher Aktivitäten.

* * *

Paul Reinbacher *arbeitet als Sozial- und Wirtschaftswissenschafter an der Pädagogischen Hochschule Oberösterreich in Linz*

AP/FLORIAN WIESER

Impfgegner gehen auf die Straße. Was bedeutet das für das Gesundheitssystem?

KURIER *Die abgedruckten Briefe und Gastkommentare müssen nicht der Meinung der Redaktion entsprechen. Der KURIER bietet Fremdautoren eine Plattform, ihre Standpunkte zu vertreten.*

LESERSTIMMEN

Feindbild Moskau

Die KURIER-Analyse von Konrad Kramar hat eine wohltuend differenzierende Sicht des Ukraine-NATO-Russland-Konflikts vermittelt. Sie hebt sich positiv ab von einseitigen Kommentaren in anderen westlichen Medien, die beharrlich das Feindbild Russland pflegen. Denn gerade auch dieser komplexen Causa ist mit einem bloßen Schwarz-Weiß-Denken nicht beizukommen. Der außenpolitische Mainstream westlicher Berichterstattung unterstellt fast ausschließlich der russischen Seite die Befeuerung des Säbelrasselns zwischen Russland und der NATO. Kaum in Medien zu vernehmen ist hingegen, dass Russland sich einem Bedrohungsszenario seitens der NATO gegenübersieht. Dem US-dominierten Militärbündnis wirft Moskau ein in jüngster Zeit besonders aggressives Verhalten mit provokanten militärischen Aktivitäten unmittelbar an der russischen Ostgrenze vor. Gleichzeitig betrachtet Russland sich durch eine immer wieder angekündigte NATO-Mitgliedschaft der Ukraine in seiner Sicherheit bedroht. Dass Qualitätsjournalismus beide Seiten eines Konflikts beleuchten sollte, erscheint als Binsenweisheit. Diese sollte aber dennoch immer wieder in Erinnerung gerufen werden, besonders auch in geopolitischen Fragen. Konrad Kramar hat dazu einen guten Beitrag geleistet.

Udo Bachmair
Wien

Kurzlebige Karrieren

Ab und zu kommt der gewöhnliche Staatsbürger ins Staunen. Etwa dann, wenn er sieht, wie kurzlebig Politkarrieren sein können. Wie schnell sich neue Personen finden, die sich absolut befähigt sehen für die Verwaltung und Gestaltung von für sie ganz neuen großen Politikbereichen, die neben Kompetenz auch großes Verantwortungsbewusstsein erfordern. Wie wunderschön und harmonisch klingen die jeweiligen Ankündigungen und Bekenntnisse von Politikern zu Beginn ihrer Politkarriere. Man weiß natürlich, dass diese schönen Worte unglaublich rasch veralten und in der Praxis überholt werden können. Weiters stellt man fest, wie wenig eigentlich Fehler von Politikern eingestanden und auch verziehen werden (können). Daraus schlussfolgert man wohl richtig, dass Politik ein beinhartes Geschäft ist, dass es auch im Vorfeld und hinter den Kulissen ziemlich ruppig und unsanft zugehen dürfte.

Karl Brunner
Klagenfurt

Zu sanft zu Kickl

Erstaunlich, wie sehr FP-Chef Kickl – Corona-Leugner, Impfverweigerer trotz eigener Corona-Erkrankung – mit Glacéhandschuhen angefasst wird. Die ständigen Demo-Aufrufe, seine Auftritte, die ebenfalls weitgehend verharmlost werden, sind in Wahrheit nichts anderes als Versuche, den Staat zu destabilisieren und damit politisches Kleingeld zu wechseln. Zu spät haben die Ex-Kanzler Kurz und Schallenberg die richtigen Worte gefunden, ihn hart kritisiert und seine Partei für die Impfverweigerung in hohem Maße für mitschuldig erklärt. Alle Vorschläge und Versuche, mit solchen Leuten „sanft" umzugehen, sind sinnlos. Es ist zu hoffen, dass der neue Kanzler im staatspolitischen Interesse härter reagiert.

Franz Oswald
Wien

ONB BILDARCHIV / PICTUREDESK.COM

Der Austrofaschist Engelbert Dollfuß sorgt auch 2021 für Kontroversen

Ein Museum für Dollfuß?

Der Gegner Hitlers war auch Zerstörer der Demokratie

JEFF MANGIONE

ANTON PELINKA

Gastkommentar

Engelbert Dollfuß war ein Gegner Hitlers, und er war ein Opfer der SS. Dennoch: Er passt nicht in die positive Erinnerungskultur der demokratischen Republik. Denn er war deren Zerstörer. An dieser Erkenntnis führt kein Weg vorbei. Dollfuß paktierte mit Mussolini und dem faschistischen Flügel der Heimwehren. Er versuchte kein Bündnis mit der Sozialdemokratie. Dass diese es ihm nicht leicht machte; dass auch heute unklar ist, ob ein solcher Versuch eines Schulterschlusses zwischen Christlichsozialen und Sozialdemokraten eine Chance auf Erfolg gehabt hätte, ändert daran nichts: Dollfuß nutzte im März 1933 eine Geschäftsordnungspanne des Nationalrates, um an die Stelle der demokratischen Republik eine Diktatur zu setzen.

Dass Dollfuß dabei von den Erfolgen der NSDAP in Österreich getrieben wurde; dass er befürchten musste, eine freie Wahl würde zu starken Gewinnen der NSDAP führen, mag das Verhalten des Kanzlers verständlich machen. Aber das ist keine Rechtfertigung für einen Weg, der ja erst recht Hitler nach Österreich brachte.

Wie soll man, so viele Jahrzehnte danach, mit diesem Engelbert Dollfuß umgehen? Man darf sein Tun weder verharmlosen, noch darf man seine Rolle verdrängen. Dass die Dollfuß-Diktatur nicht den totalitären Charakter der Hitler-Diktatur aufwies; dass es in Österreich zwischen 1934 und 1938 keine rechtliche Diskriminierung von Jüdinnen und Juden gab, rechtfertigt den von Karl Kraus auf Dollfuß gemünzten Begriff vom „kleineren Übel". Aber ein Übel war dieser von Dollfuß geschaffene Staat. Deshalb kann und muss man über Dollfuß sprechen. Und man soll ihn differenziert sehen – als einen, der das verhindern wollte, was dann im März 1938 auf Österreich hereinbrach.

Aber in diesem seinen Versuch war Dollfuß gescheitert. Mit den Mitteln der Diktatur eine noch schlimmere Diktatur abwehren zu wollen, das war der falsche Weg. Wäre ein im März 1933 noch mögliches Zugehen auf die sozialdemokratische Opposition sinnvoll gewesen? Es wäre möglich gewesen – wie Ernst Karl Winter argumentierte, der persönliche Freund des Kanzlers. Doch Dollfuß setzte auf den italienischen Diktator und versuchte, dessen Faschismus zu imitieren. Dass er sich dabei der Unterstützung der katholischen Kirche sicher sein konnte, spricht nicht für Dollfuß, sondern gegen den Vatikan und die Bischöfe der Zeit. Die Mitstreiter Dollfuß' haben aus der Geschichte gelernt, Leopold Figl etwa und Julius Raab und auch die Bischöfe. Und deshalb sollen die, die in der Tradition des christlich-konservativen Lagers stehen, nicht Dollfuß schönreden; sondern sich die 1945 demonstrierte Lernfähigkeit der Dollfuß-Anhänger zum Vorbild nehmen, die mit den Vertretern der 1934 militärisch bekämpften Linken die demokratische Republik neu gründeten. In diesem Sinn kann man von Dollfuß lernen. Ein Dollfuß-Museum? Nein. Eine Dollfuß-Erinnerungsstätte, als Demokratie-Werkstatt? Vielleicht.

* * *

Anton Pelinka *ist Politologe*

Soll der Lobautunnel trotzdem gebaut werden?

Verkehrsplanung. Ministerin Gewessler sagte den Großbau ab. Braucht es ihn dennoch?

PRO

Vor 20 Jahren hatten sich die Landeshauptleute von Wien und Niederösterreich zusammengesetzt, um den Ring um Wien zu planen. Der Hauptgrund war, die Bundeshauptstadt und dort vor allem die berüchtigte Südosttangente vom Durchzugsverkehr zu entlasten. Und damit die Lebensqualität für die Menschen in Wien zu heben.

Bis auf 20 Kilometer, bis auf den Lobautunnel und ein Stück der Schnellstraße S1 ist alles fertig. Dass der damalige Bürgermeister Michael Häupl den Lückenschluss nicht sofort umgesetzt hat, rächt sich jetzt. Umweltministerin Leonore Gewessler hat seinem Nachfolger Michael Ludwig das Projekt jetzt praktisch abgedreht. Gewessler argumentiert den Stopp mit Klimaschutz und Bodenverbrauch. Das klingt vernünftig und wird von den Umweltschützern auch beklatscht. Tatsächlich ist es bloß populistisch auf Kosten der Bundeshauptstadt und der Region rund um Wien.

Ob es für den Klimaschutz besser ist, ob sich die Lkw-Lawine fast täglich auf der Südosttangente durch Wien quält – Stau inkludiert – als dass mit einer Umfahrung der Durchzugsverkehr vom Stadtverkehr getrennt wird, ist die Frage. Ich glaube nicht. Der Bodenverbrauch ist bei einer Untertunnelung der Lobau auch nicht das wirklich schlagende Argument. Und ein gewisses Straßennetz wird man auch in Zukunft brauchen, gleichgültig, ob die Fahrzeuge mit Diesel oder mit Strom betrieben werden.

Lobautunnel und S1 sind keine Justamentprojekte der Betonier-Lobby. Sie sind das Ergebnis von unzähligen Expertengutachten. Selbst die Wiener Grünen, die vor allem den Lobautunnel unter die Lupe genommen hatte, erhielten eine Expertise, die nicht gegen den Tunnel war. Das kann man natürlich alles ignorieren. Aber das ist ganz sicher nicht im Sinne künftiger Generationen.

* * *

Martin Gebhart *Der Autor ist Leiter des Ressorts Chronik im KURIER*

CONTRA

Bei der Energie, Leidenschaft und Kampfeslust, mit der der Bau des Lobautunnels gegenwärtig verteidigt wird, ist anzunehmen, dass sich die schlechten Nachrichten doch noch nicht weit genug herumgesprochen haben. Also halten Sie sich fest, das wird jetzt unangenehm: 1. Die Erderwärmung bedroht unserer Existenz; 2. Ein Drittel der CO_2-Emissionen Österreichs verursacht der Verkehr; 3. Straßen (aus-)zubauen lindert den Stau zwar kurzfristig, führt langfristig aber zu einer Zunahme des Verkehrs, das ist wissenschaftlich erwiesen.

Zusammengefasst: Soll der Planet auch noch für Enkel, Urenkel usw. bewohnbar sein, muss der Individualverkehr zurückgedrängt werden. Straßen(aus)bau bewirkt das Gegenteil.

Das ist zweifellos unbequem – vor allem für jene, die (noch) nicht gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

Nur: Wie sollen die ambitionierten Klimaziele, die sich die Internationale Staatengemeinschaft, die EU und eben auch Österreich gesetzt haben, denn jemals erreicht werden, wenn wir nicht mutig genug sind, massiv einzugreifen und Verkehr gänzlich neu zu denken?

Denn egal, wo man anfängt, es wird immer jemanden geben, dem diese Veränderung den Alltag erschwert. Es wird immer einen Bürgermeister geben, den das Wählerstimmen kostet, immer eine Lobby, der dadurch ordentlich Gewinn durch die Lappen geht.

Wir können die Debatte jetzt solange bei jedem verhinderten Bauprojekt führen, bis es zu spät ist und ein Leben auf dem Planeten für kommende Generationen nicht mehr möglich ist. Oder wir lassen uns auf die Veränderung ein.

Zugegeben. Die Zukunft der Kinder ist ein pathetisches Totschlagargument. Aber so ist es mit der Klimapolitik. Dabei geht es um Leben oder Tod.

* * *

Elisabeth Hofer *ist Redakteurin der KURIER-Innenpolitik*

Ihre Sterne heute

HOROSKOP VON REGINA BINDER

Waagen glänzen mit genialen Ideen

Steinbock (22. 12.–20. 1.)
Erfolg: Nicht nur mit dem Verstand arbeiten, auch mit dem Herzen bei der Sache sein. **Liebe:** Gehen Sie auf die Bedürfnisse Ihres Schatzes ein! Er braucht Aufmerksamkeit. **Wohlbefinden:** Nun bekommen Sie die volle Kraft des Kosmos. Sie sind fit und belastbar.

Fische (20. 2.–20. 3.)
Erfolg: Die Arbeit geht Ihnen heute leicht von der Hand und Ihre Projekte gedeihen. **Liebe:** Ein wenig Abwechslung könnte frischen Wind in den Beziehungsalltag bringen. **Wohlbefinden:** Vermeiden Sie Stress in der Freizeit, Sie müssen nicht überall dabei sein!

Stier (21. 4.–20. 5.)
Erfolg: Ein bunter Tag voller Überraschungen. Da ist Improvisationstalent gefragt! **Liebe:** Der Liebeshimmel ist strahlend blau. Kein Wölkchen weit und breit zu sehen. **Wohlbefinden:** Überlegen Sie, was unbedingt getan werden muss. Extras anderen überlassen!

Krebs (22. 6.–22. 7.)
Erfolg: Kreative Tätigkeiten gelingen sehr gut, Routinearbeiten nerven Sie heute. **Liebe:** Mehr Empfänglichkeit für die Wünsche Ihres Partners stärkt Ihre Beziehung. **Wohlbefinden:** Volle Kraft voraus heißt das Kommando. Sie sind topfit und nicht zu bremsen.

Jungfrau (24. 8.–23. 9.)
Erfolg: Immer die Ruhe bewahren, lassen Sie kritische Bemerkungen an sich abprallen! **Liebe:** Losstarten statt abwarten! Singles sollten unter Menschen gehen und flirten! **Wohlbefinden:** Bauen Sie durch regelmäßiges Training Ihre Kondition auf. So werden Sie fit.

Skorpion (24. 10.–22. 11.)
Erfolg: Emotionen können den klaren Verstand trüben, heikle Gespräche verschieben! **Liebe:** In der Liebe ist Zuversicht gefragt. Sehen Sie das Positive an Ihrem Schatz! **Wohlbefinden:** Ihr Eifer ist groß. Aufpassen, dass Sie sich heute nicht zu sehr erschöpfen!

Wassermann (21. 1.–19. 2.)
Erfolg: Ihr Bauchgefühl lässt Sie nun nicht im Stich. Vertrauen Sie Ihrer Intuition! **Liebe:** Für Abwechslung sorgen! Ihr Herzblatt weiß einen Tapetenwechsel zu schätzen. **Wohlbefinden:** Ein wenig Vergnügen und gesellige Zusammenkünfte und schon blühen Sie auf.

Widder (21. 3.–20. 4.)
Erfolg: Zeigen Sie, was Sie drauf haben! So können Sie die Chefetage beeindrucken. **Liebe:** Heute können Sie mit gesundem Selbstvertrauen punkten. Nicht zaghaft sein! **Wohlbefinden:** Ihr Energiepegel ist hoch, Sie haben nun viel Kraft. Wie wäre es mit Sport?

Zwillinge (21. 5.–21. 6.)
Erfolg: Heute geht es hektisch zu, jeder will etwas von Ihnen. Bleiben Sie gelassen! **Liebe:** Ihr Partner verlässt sich auf Sie. Zeigen Sie sich von Ihrer besten Seite! **Wohlbefinden:** Ihre Stimmung ist gut. Auch gesundheitlich sind Sie in Form. Sie sind fit.

Löwe (23. 7.–23. 8.)
Erfolg: Besonnenheit ist zurzeit nicht Ihre starke Seite. Sie sind etwas ungeduldig. **Liebe:** Geben Sie sich heute der Liebe hin und schenken Sie Ihrem Schatz Ihr Herz! **Wohlbefinden:** Aus kosmischer Sicht steht alles zum Besten. Es gibt keinen Grund zur Sorge.

Waage (24. 9.–23. 10.)
Erfolg: Sie haben alles im Griff und können mit Mut und mit genialen Ideen glänzen. **Liebe:** Überraschungen irritieren, aber es löst sich bald alles in Wohlgefallen auf. **Wohlbefinden:** Besinnen Sie sich auf Ihre Fähigkeiten! Das gibt Ihnen ein sicheres Gefühl.

Schütze (23. 11.–21. 12.)
Erfolg: Konzentriert und geduldig verfolgen Sie Ihr Ziel. Sie wissen, was Sie wollen. **Liebe:** Heute sind Sie in großzügiger Stimmung. Sie möchten, dass es allen gut geht. **Wohlbefinden:** Heute auf einen tiefen und gesunden Schlaf achten, Störquellen beseitigen!