

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### des österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, für die Rechtsberatung und Rechtsvertretung

Gültigkeit ab Juli 2024

#### I. Allgemeines

Der österreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund, Landesgruppe Wien, (im Folgenden kurz „ÖMB-Wien“ genannt) ist ein gemeinnütziger Verein, der sich aus Mitgliedsbeiträgen finanziert.

Unser Ziel ist es, eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse herbeizuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieter/innen, Wohnungseigentümer/innen und aller anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen, Geschäftslokalen und sonstigen Objekten zu wahren und zu fördern.

Um dies zu erreichen, hat der ÖMB-Wien im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten einen Beratungs- und Vertretungsdienst eingerichtet. Dieser wird von wohnrechtskundigen Referent/innen wahrgenommen.

Mit Erwerb der ÖMB-Wien-Mitgliedschaft wird eine Mitgliedschaft im Sinne der Vereinssatzung begründet.

Mit Bezahlung des Mitgliedsbeitrages bei Neuerwerb bzw. bei Verlängerung unterwirft sich das Mitglied den „Geschäftsbedingungen des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien“, insbesondere den „Bedingungen für anspruchsberechtigte Mitglieder zu den Leistungen“ in ihrer jeweils gültigen Fassung und erkennt diese ausdrücklich als verbindlich an.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mitgliedschaftsverhältnis wird die Anwendung des österreichischen Rechtes und als Gerichtsstand Wien vereinbart.

#### II. Beratung und Vertretung

Der ÖMB-Wien bietet seine Serviceleistung Rechtsberatung und Rechtsvertretung nur jenen Mitgliedern an, die über eine **aufrechte Mitgliedschaft für das betreffende Miet-, Nutzungs- oder Eigentumsobjekt** (Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit) verfügen; somit auch den/die jeweiligen Mitgliedsbeitrag/beiträge in dem jeweiligen Kalenderjahr bezahlt haben.

#### III. Wertsicherung

Der Mitgliedsbeitrag wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 jährlich wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die Veränderung zwischen der für den Monat Oktober 2014 verlautbarten Indexzahl des VPI 2010 und der Indexzahl des VPI 2010 für den folgenden Oktober. Jede weitere Anpassung des Mitgliedsbeitrages erfolgt im Dezember mit Wirkung ab 1. Jänner des Folgejahres anhand des von Statistik Austria verlautbarten VPI 2010.

#### **IV. Mitgliedsbeitrag, erhöhter Mitgliedsbeitrag und Barauslagen**

Der Jahresmitgliedsbeitrag umfasst die Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten.

Ein erhöhter Mitgliedsbeitrag pro Kalenderjahr ist zu entrichten, wenn neben der Beratungstätigkeit noch weitere rechtliche Tätigkeiten (wie bspw. außerbehördlicher Schriftverkehr, Antragstellung und Vertretungstätigkeit vor der Schlichtungsstelle und Gericht, udgl...) vom ÖMB Wien unternommen werden. Der Betrag ist pro Kalenderjahr und Antrag bis zum Abschluss der Angelegenheit zu entrichten.

Die entsprechenden Tarife sind der Leistungsübersicht zu entnehmen.

Die jeweils aktuelle Leistungsübersicht liegt zur Einsicht in den Büroräumlichkeiten des ÖMB-Wien auf. Selbige ist auch der Website [www.mieterbund.at](http://www.mieterbund.at) zu entnehmen.

Zusatzkosten fallen an, für die Durchsicht umfangreicher Unterlagen (wie bspw. Mietvertrag, Vollmacht, Nutzwertgutachten, wohnrechtliche Vereinbarungen etc.) sowie für gesonderte Außentermine (ausgenommen sind Termine vor Schlichtungsstelle und Gericht). Die entsprechenden Tarife sind der Leistungsübersicht zu entnehmen.

Die jeweils aktuelle Leistungsübersicht liegt zur Einsicht in den Büroräumlichkeiten des ÖMB-Wien auf. Selbige ist auch der Website [www.mieterbund.at](http://www.mieterbund.at) zu entnehmen.

Außerdem sind anfallende Barauslagen (gerichtliche Pauschalgebühren, Sachverständigengebühren, Fahrtkosten, Kopierkosten, Porti, Grundbuchsauszug etc.) zusätzlich zum Mitgliedsbeitrag vom Mitglied aus eigenem zu tragen.

Wird dem ÖMB-Wien ein SEPA Lastschrift-Mandat erteilt und kann der entsprechende Betrag, aus welchen Gründen auch immer, nicht eingezogen werden, dies beispielsweise mangels Kontodeckung, Kontosperrung oder Veranlassung einer Rückleitung durch den Zahlungspflichtigen selbst, werden anfallende Spesen weiterverrechnet.

Der Jahresmitgliedsbeitrag ist bis zum 31.1. des jeweiligen Jahres zu entrichten. Im anderen Fall werden Mahnspesen verrechnet und ist die Höhe der jeweiligen Leistungsübersicht zu entnehmen.

Sollten seitens des Mitgliedes postalische Zusendungen (Ladungen, Entscheidungen, Korrespondenzen, etc.) gewünscht werden, so wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Portopauschale zu entrichten ist. Ist diese Portopauschale aufgebraucht, wird eine Wiederauffüllung fällig.

Bei Bekanntgabe einer Email-Adresse entfällt die Portopauschale.

Sofern von Mitarbeiter/innen des ÖMB-Wien Kopien in angemessenem Ausmaß anzufertigen sind, fallen Kosten an, die vom Mitglied zu tragen sind. Die Kosten sind der Leistungsübersicht zu entnehmen.

## **V. Erwerb der Mitgliedschaft**

Der Beitritt erfolgt schriftlich durch Unterfertigung der Beitrittserklärung. Das unterfertigte Beitrittsformular ist ausschließlich an das Sekretariat des ÖMB-Wien zu richten. Der ÖMB-Wien behält sich das Recht vor, den Erwerb bzw. die Verlängerung einer ÖMB-Wien-Mitgliedschaft auch ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

## **VI. Widerrufsrecht**

Es besteht das Recht, von einem im Fernabsatz abgeschlossenen Vertrag/Vertragserklärung (bspw. per Post, E-Mail oder Telefax) binnen 14 Tagen zurückzutreten. Der Samstag zählt nicht als Werktag. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Rücktrittserklärung ist rechtzeitig, wenn sie innerhalb der Frist abgesendet wurde.

Kein Rücktrittsrecht besteht, wenn das potentielle Mitglied vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist auf Wunsch eine Leistung des ÖMB Wien in Anspruch nimmt.

## **VII. Dauer der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft wird auf unbestimmte Zeit eingegangen und erstreckt sich grundsätzlich über ein Kalenderjahr. Die Kündigung der Mitgliedschaft kann durch das Mitglied oder durch den ÖMB-Wien in schriftlicher Form erfolgen. Erfolgt keine Kündigung der Mitgliedschaft bis zum 31.10., so verlängert sich die Mitgliedschaft um jedes Folgejahr.

## **VIII. Beginn und Ende der Leistungsberechtigung**

Die Leistungsberechtigung beginnt mit der vollständigen Bezahlung des vorgeschriebenen Beitrages, und endet am 31.12. des jeweiligen Kalenderjahres.

## **IX. Fortsetzung der Leistungsberechtigung (Folgejahr)**

Die Fortsetzung der Leistungsberechtigung entspricht dem Punkt VI, jedoch ohne Einschreibgebühr.

## **X. In welchen Fällen besteht kein Leistungsanspruch?**

Wenn der jeweils gültige, vorgeschriebene Beitrag nicht oder nur zum Teil bezahlt wurde (also offene Teilbeträge zum Zeitpunkt des Ereignisses bestehen), oder sonst nicht eindeutig zugeordnet werden kann.

## **XI. Bedingungen für anspruchsberechtigte Mitglieder zu den Leistungen**

Für nicht im Mitgliedsbeitrag enthaltene Leistungen (Mietvertragsdurchsicht, diverse gesonderte Außentermine) sind gesonderte Termine zu vereinbaren und die jeweils dafür gültigen Kosten im Vorhinein zu entrichten.

Die Teilnahme an gesonderten Außenterminen obliegt der Entscheidung der jeweiligen Referentin oder Referent des ÖMB-Wien.

Bei Vereinbarung einer Mietvertragsdurchsicht, müssen die Unterlagen dem ÖMB-Wien mindestens 14 Tage zur Verfügung stehen.

Ist eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung gewünscht, so sind die Unterlagen dem ÖMB-Wien binnen 6 Monaten nach Erhalt vorzulegen. Für Mieter bzw. Eigentümer einer „Genossenschaftswohnung“ gilt eine Frist von 1 Monat. Heizkostenabrechnungen sind dem ÖMB-Wien binnen 1 Monat nach Erhalt vorzulegen.

Keine Vertretung durch den ÖMB-Wien wird übernommen, wenn ein oder mehrere Anträge bei der Schlichtungsstelle oder Gericht durch das Mitglied selbst oder einer anderen Person, die kein Referent/in des ÖMB-Wien ist, erstellt und eingebracht wurden.

Ist die Bereitstellung und Beschaffung von Unterlagen von Notwendigkeit, bevor seitens den Referenten/innen des ÖMB-Wien eine Handlung gesetzt werden kann, obliegt es diesen eine Frist für den Erhalt zu setzen, um anschließend fristwährend handeln zu können. Werden die erforderlichen Dokumente bis zum Ablauf dieser Frist, aus welchen Gründen auch immer, nicht zur Verfügung gestellt, wird die entsprechende Handlung/Maßnahme von dem/der ÖMB-Wien-Referenten/innen nicht mehr getätigt und wird für eventuelle Folgeschäden keine Haftung übernommen.

Die vom Mitglied bereitzustellenden Unterlagen sind in Kopie an den ÖMB-Wien zu übergeben. Eine Übermittlung per e-Mail als Anhang wird nicht akzeptiert.

Anspruchsberechtigten Mitgliedern steht kein vorzubestimmender Beratungszeitrahmen zu. Vielmehr obliegt dies dem Ermessen des jeweiligen Referenten oder Referentin.

Im Einklang mit dem E-Commerce-Gesetz (ECG) machen wir darauf aufmerksam, dass an uns gesendete e-Mails nur zu unseren Geschäftsöffnungszeiten (Mo- Do 9:00 – 16:00) abgerufen werden. Ausgenommen davon sind Feiertage und Schließtage.

## **XII. Datenänderungen**

Mitglieder sind verpflichtet, von sich aus Datenänderungen unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres schriftlich (per E-Mail, Post oder Telefax) bekannt zu geben. Erst durch schriftliche (per E-Mail, Post oder Telefax) Rückbestätigung durch den ÖMB Wien gilt die Bekanntgabe der Datenänderungen vom ÖMB Wien als angenommen und registriert. Ansonsten werden allfällige Spesen (beispielsweise Rückbuchungsgebühren aufgrund von nichtbekanntgegebener Änderung der Kontodaten) weiterverrechnet.

Besteht seitens eines Mitgliedes der Wunsch, die aufrechte Mitgliedschaft auf ein Familienmitglied, das im selben Haushalt lebt bzw. auf bisheriger dem ÖMB-Wien bekannten Objektadresse gemeldet bleibt, zu übertragen, weil das Mitglied das Objekt aus welchen Gründen auch immer verlässt, bedarf dieses der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des ÖMB-Wien.

Im Fall der Zustimmung seitens des ÖMB Wien gelangt jedenfalls, der zum Zeitpunkt der Übernahme verlaubliche Mitgliedsbeitrag zur Vorschreibung.

### **XIII. Vollmacht**

Sobald das Mitglied dem ÖMB-Wien eine Prozessvollmacht erteilt hat, sind von diesem keine Schritte zu unternehmen, ohne dies vorher mit dem Referenten abzusprechen. Denn damit hat der ÖMB-Wien offiziell die Vertretung übernommen und setzt alle notwendigen Schritte. Eigenmächtiges Handeln ohne das Wissen des ÖMB-Wien führt meist zu irreversiblen Schäden. Wird diese Regel missachtet, übernimmt der ÖMB-Wien keinerlei Haftung für die daraus resultierenden Folgen.

### **XIV. Kostentragung in Verfahren, die von Referenten/innen durchgeführt werden**

Bei einem Verfahren können auch sogenannte gerichtliche Barauslagen anfallen. **Diese Kosten müssen vom Mitglied getragen bzw. bevorschusst werden:**

Barauslagen sind Gerichtsgebühren, Kosten für den Grundbuchsauszug, Sachverständigengebühren, Kopierkosten sowie sonstige Gebühren, die im Zuge des Verfahrens seitens der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht gefordert werden.

Sachverständigenkosten:

In vielen Verfahren ist es notwendig, das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen. Vor der Schlichtungsstelle sind diese kostenlos. Sollte jedoch ein gerichtliches Gutachten eingeholt werden, so muss derjenige, der es beantragt in der Regel diese Kosten bevorschussen. Diese Kosten werden in der Folge vom Gericht nach Billigkeit aufgeteilt.

Der ÖMB-Wien übernimmt jedoch in keinem Fall diesbezügliche Kosten.

### **XV. Kündigung**

Erfolgt die Kündigung der Mitgliedschaft nicht bis spätestens zwei Monate vor Ende des laufenden Vertragsjahres, also bis zum 31.10. so verlängert sich die Mitgliedschaft um ein weiteres Jahr. Die Kündigung muss schriftlich und eigenhändig unterfertigt erfolgen.

Mit Abschluss meiner Mitgliedschaft akzeptiere ich die Geschäftsbedingungen des ÖMB-Wien. Davon abweichende Vereinbarungen sind schriftlich mit der Geschäftsführung des ÖMB-Wien abzuschließen.
--