

JUNI 2022



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 022033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Große MVÖ-Umfrage:

So mietet Österreich

CO2-Steuer muss die Richtigen treffen
MVÖ fordert Gerechtigkeit

Bestellerprinzip: Verbesserung nötig
Analyse zum Maklergesetz

Was gilt bei Kurzzeitvermietung?
Rechtstipps für Mieter

Kleine Wohnung, große Rückzahlung
Mieter bekommt Geld zurück

Es gibt viele gute Gründe, **jetzt Mitglied** zu werden.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

- ✓ Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen
- ✓ Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen
- ✓ Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten
- ✓ Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- ✓ Überprüfung von Maklerprovisionen
- ✓ Mietvertragsberatung
- ✓ Hilfreiche Online-Services



»Jede Mieterhöhung heizt die Teuerung weiter an«
 Oliver Picek, Chefökonom des Momentum Instituts, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4

So mietet Österreich
 Die große Mitglieder-Umfrage der MVÖ zeigt, wie Österreich mietet und was es braucht, um leistbares Wohnen zu sichern.
Seite 12



CO2-Steuer muss die Richtigen treffen
 MVÖ, SPÖ und Volkshilfe fordern, die Vermieter in die Pflicht zu nehmen und die CO2-Steuer fair zu gestalten.
Seite 18



Endlich: »Wohnschirm« für Mieter ist da 9
 Fonds zur Delogierungsprävention gestartet

Vertragliche Wertsicherungsvereinbarung: 10
 Was darf der Vermieter wirklich?

Bestellerprinzip: Verbesserungen nötig 20
 MVÖ analysiert Entwurf zum Maklergesetz

MVÖ OÖ: Über 1,8 Millionen Euro für Mitglieder erkämpft 22
 Bericht über die Landeshauptversammlung

Was gilt bei Kurzzeitvermietungen? 24
 Die aktuelle Situation in Wien am Beispiel Airbnb

Betriebskosten: Kontrolle der Abrechnung lohnt sich 26
 Worauf Mieter achten sollten

Mietervereinigung trauert um Franz Böck 27
 Vizepräsident der Mietervereinigung verstorben

2 Kilo Mietrecht, bitte! 28
 Schwergewicht zum Lesen und Nachschlagen

Kleine Wohnung, große Rückzahlung 29
 MVÖ holt über 3.000 Euro für Mieter zurück

Recht auf Reparatur 30
 Hannes Heide über den Reparaturbonus

Plus:

MVÖ intern ... 32 **AGB ... 34** **Servicestellen ... 36**
Wie ist das eigentlich? ... 38 **MVÖ historisch ... 39**



Liebe Leserin, lieber Leser,

wie kommen wir raus aus Gas, aus Heizöl, aus fossilen Energien?

Grundsätzlich ist eine CO2-Besteuerung kein schlechter Ansatz – wenn sie die Richtigen trifft. Doch im Juli startende CO2-Steuer trifft im Fall von Mietern die Falschen. Mieter können sich ihr Heizsystem nicht aussuchen und ohne die Zustimmung des Vermieters auch nicht ändern.

Damit löst sich auch der intendierte Lenkungseffekt der CO2-Steuer in Luft auf. Denn Vermieter werden nicht zum Austausch ihrer Heizungsanlagen angehalten, da die Mehrkosten durch die neue Steuer zur Gänze vom Mieter getragen werden müssen.

Eine ernsthafte Klimapolitik muss da ansetzen, wo die Investitionsentscheidung getroffen wird – beim Vermieter. Das neue deutsche Modell, wonach Vermieter an den CO2-Kosten beteiligt werden, wäre ein mögliches Vorbild. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, desto mehr CO2-Kosten trägt der Vermieter (siehe Artikel auf Seite 18). Ein solches System schafft Anreize, in klimafreundliche Heizformen und energetische Sanierungen zu investieren.

Die extremen Preissteigerungen bei Energie und die jüngste Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten haben Mieter überproportional belastet. Die Regierung ist nun dringend gefordert, die CO2-Steuer noch vor ihrem Start neu, fair, und klimapolitisch wirkungsvoll zu reparieren – sonst werden ab Juli die letzten Reserven der Mieter buchstäblich sinnlos verheizt.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM

Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:
 Mietervereinigung Österreichs,
 Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
 Tel. 05 01 95, Fax Dvw 92000
 E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at
 Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler
 Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler
 Redaktion: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik
 Produktion: Martin Ucik
 Anzeigenleitung: Monika Jurisic
 Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 32.375 Exemplare
 (ÖAK, Jahresschnitt 2021)
 Coverfoto: istockphoto.com
 Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Männer und Frauen beziehen, in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z. B. »Mieter« statt »MieterInnen« oder »Mieterinnen und Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechtsdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.





»Jede Mieterhöhung heizt die Teuerung weiter an«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Oliver Picek, Chefökonom des *Momentum Instituts*, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über Teuerung, Mietpreis-Spirale und Möglichkeiten, die explodierenden Wohnkosten in den Griff zu bekommen.

Georg Niedermühlbichler: Die Inflation liegt in Österreich bei 7 Prozent, im Euroraum sogar noch darüber. Warum steigen die Preise derzeit so stark an?

Oliver Picek: Der Schuldige an der aktuellen Teuerung ist letztlich Vladimir Putin. Schon vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine hat er weniger Gas nach Europa geliefert, nur die langfristig vereinbarte Liefermenge. Das hat zur Verfünffachung der Gaspreise geführt, das zieht den Strompreis mit nach oben. Auch der Ölpreis und damit die Treibstoffpreise sind stark gestiegen, weil Russland zweitgrößter Ölexporteur der Welt ist.

Warum steigen auch andere Preise wie die für Lebensmittel?

Oft steckt in dem Preis eines Produkts Gas oder Strom drinnen, das zur Produktion verwendet wird. Zumindest Treibstoff aber ist für den Transport überall drinnen. Neben menschlicher Arbeitskraft, Kapital und Land ist Energie der vierte große Produktionsfaktor,

der überall – in allen Produkten, Gütern und Dienstleistungen – direkt oder indirekt drinnen steckt. So wie das Blut den Körper versorgt, so treibt Energie die Weltwirtschaft an. Bleiben die Energiepreise lange genug hoch, geben die Unternehmen ihre gestiegenen Kosten weiter an die Preise. Manche schlagen noch ein Körbergeld drauf für Extra-Gewinne, wie gerade mancher Stromversorger oder Ölkonzern.

Wie lässt sich die Rolle der Europäischen Zentralbank (EZB) in der aktuellen Entwicklung einschätzen? Ist eine Zinserhöhung im Euroraum ein Mittel, um die Lage in den Griff zu bekommen?

»Die Europäische Zentralbank, die kurzfristige Zinsen setzt, steckt in einem Dilemma.«

Die Europäische Zentralbank, die kurzfristige Zinsen setzt, steckt in einem Dilemma. Erhöht sie die Zinsen, würgt sie die Wirtschaft ab. Irgendwann sinkt dadurch auch die Inflation, aber zu welchem Preis? Wirtschaftseinbruch, hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Kaufkraft.

Im Moment spekuliert die Zentralbank darauf, dass die hohen Energiepreise von selbst einen Wirtschaftseinbruch verursachen und die Teuerung von selbst sinkt. Und vielleicht hofft sie auch, dass der Krieg bald vorbei ist. Dann sinken die Rohstoffpreise wieder. Dann muss sie nicht mit der »Zinskeule« kommen und selbst einmal fest auf die Wirtschaft hinhauen – mit allen Kollateralschäden wie höherer Arbeitslosigkeit.

Preissteigerungen treffen nicht alle gleich. Wen trifft die Inflation am stärksten?

Die Preiserhöhungen sind im Moment für Reiche wie Arme recht ähnlich. Nur klar ist: Arme können mit ►

»Stromerzeuger und Mineralölkonzerne verdienen sich gerade eine goldene Nase mit ihren Preissteigerungen, während viele nicht mehr wissen, wie sie mit der Teuerung zurecht kommen sollen.«



Oliver Picek im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale.

den Teuerungen schlechter umgehen. Leute mit viel Geld können sich entscheiden: Konsumieren sie ihren Lebensstandard einfach weiter und sparen etwas weniger, oder tun sie das nicht. Arme haben diese Reserven oder Ersparnisse gar nicht, auf die sie zurückgreifen können.

Bei den Reichen fällt der Treibstoff mehr ins Gewicht, weil die mehr Autos besitzen. Bei den Armen fallen dagegen die Lebenshaltungskosten ins Gewicht – Lebensmittel, Strom, Gas, Miete. Wer jetzt gerade am Land wohnt, weit mit dem Auto in die Arbeit pendelt, und in einer schlecht gedämmten Wohnung noch eine Gas- oder Ölheizung hat, der hat ein gewaltiges Problem.

Wie könnten Menschen entlastet werden, die besonders unter den Preissteigerungen leiden?

Zunächst einmal müssten die Sozialleistungen steigen – Mindestpension, Mindestsicherung, Arbeitslosengeld und Notstandshilfe. Es gibt eine Grenze – die Armutsgefährdungsschwelle – über die man arme Haushalte heben müsste, damit sie mit Krisen wie einer Pandemie oder einer solchen Teuerung besser umgehen können. Das zweite wäre, die Löhne im unteren Bereich vor der Teuerung zu schützen.

Also zum Beispiel einen Mindestlohn bei 1.800 Euro durch die Kollektivverträge einziehen, und die niedrigen Einkommen bei den Lohnsteigerungen besser aussteigen lassen.

Drittens: Die Teuerung direkter angehen. Die Regierung könnte einen Preisdeckel auf den Grundbedarf eines Haushalts bei Strom und Gas verordnen, einen Preisdeckel bei den Mieten, und auch die Gewinnspannen der Mineralölkonzerne deckeln. Stromerzeuger und Mineralölkonzerne verdienen sich gerade eine goldene Nase mit ihren Preissteigerungen, während viele nicht mehr wissen, wie sie mit der Teuerung zurecht kommen sollen.

Sind Einmal-Gutscheine ein probates Mittel?

Das Problem bei Gutscheinen ist, dass jeder gleich viel bekommt. Der mit 5.000 Euro brutto im Monat im ausgezeichnet isolierten Eigenheim mit niedrigen Energiekosten genauso wie die Alleinerzieherin mit 1.600 Euro in der schlecht isolierten Wohnung mit teurer Gastherme. Ist es also die bestmögliche Maßnahme? In Zeiten einer Teuerung nicht. Da geht es darum, den am stärksten Betroffenen am meisten zuzukommen zu lassen. Das Kriterium erfüllen Gutscheine nicht.

Mit Mai steigen die Richtwert- und Kategoriemieten um fast 6 Prozent – das ist die größte Erhöhung seit der Einführung der Richtwertmieten im Jahr 1994. Wie wirkt sich die Steigerung der Mieten auf die Inflation aus?

Jede Mieterhöhung heizt die Teuerung weiter an. Aber man muss auch aufpassen. In der allgemeinen Teuerungsrate, die wir alle zwei Wochen in der Zeitung lesen, spielen Mieten eine zu geringe Rolle. Deren Anteil ist nur ein Zwanzigstel, weil es auch Besitzer von Eigentumswohnungen oder Häusern gibt. In der Realität ist das für alle Mieter viel mehr – fast jeder Mieter muss mehr als nur ein Zwanzigstel seines monatlichen Einkommens für die Miete ausgeben. Die Inflationsrate der Mieter wird daher deutlich höher ausfallen.

Droht uns eine Mietpreis-Spirale?

Wir sind seit schon seit Jahren mit-tendrin. In den letzten 10 Jahren wurde der Warenkorb, den wir im Durchschnitt konsumieren, um rund ein Fünftel teurer. Aber die Mieten sind um die Hälfte gestiegen. Sie haben daher auch die Teuerung insgesamt in die Höhe getrieben. Während der Pandemie gab es eine Pause, die Mieten stiegen kaum mehr. Aber jetzt geht es wieder voll los. Zunächst die Richtwertmieten, und jetzt ziehen die Privatvermieter nach.

Wer zum Beispiel Mitte August einen Mietvertrag abgeschlossen hat mit einer »Wertsicherungsklausel«, der hat mittlerweile eine Mieterhöhung von über 10 Prozent am Tisch. Bei einer Miete von 1.000 Euro macht das 100 Euro zusätzlich aus. Das wird in den nächsten Monaten einen ordentlichen Preisschub bedeuten, der dann die Grundlage für einen Teil der nächsten Mieterhöhung ist.

Ist die Koppelung der Mieten an den Verbraucherpreisindex überhaupt sinnvoll? Gäbe es andere Indikatoren wie zum Beispiel Kerninflation oder Baukostenindex, die gerechter oder treffsicherer wären?

Zum einen könnte man die Mieterhöhung herausrechnen, sodass nicht die jetzige Mieterhöhung schon zur nächsten beiträgt und so die Mietpreisspirale durchbrechen. Fast noch wichtiger sind aber die Energiepreise, die laut Verbraucherpreisindex den größten Anstieg ausmachen. Durch steigende Preise für Gas und Öl wird das ganze Land ärmer, weil wir das aus dem Ausland zukaufen müssen. Der Kuchen wird kleiner; ein Kuchenstück fehlt künftig, solange die Preise hoch sind. Den Verlust des fehlenden Stücks muss man gerecht aufteilen. Doch berechnet man die Mieterhöhung aufgrund der allgemeinen Teuerung, sind die Energiekosten drinnen.

Was passiert dann? Der Vermieter wälzt einen Teil seiner Energierechnung auf den Mieter ab. Der Mieter zahlt doppelt. Seine eigenen höheren Energiekosten, die er sowieso zahlen

muss. Aber auch einen Teil der Energiekosten des Vermieters.

Für Mietverträge müsste daher gelten: Die Energiepreise müssen in Zeiten einer so hohen Teuerung aus dem Verbraucherpreisindex herausgerechnet werden, der in den Mietverträgen üblicherweise als »Wertsicherung« die Mieterhöhung festlegt. So lässt sich die Teuerung zumindest etwas dämpfen.



Beim Interview in der MVÖ-Zentrale: Georg Niedermühlbichler und Oliver Pickel.

Die Mieten sind schon über die letzten Jahre deutlich stärker gestiegen als die Inflation und fressen einen immer größeren Anteil des Einkommens. Vielen Menschen bleibt also weniger Geld für andere Ausgaben. Wie wirkt sich das gesamtwirtschaftlich aus?

Es verteilt um. Hohe Mieten nehmen den Menschen mit wenig Einkommen Geld weg, und geben es jenen mit viel Geld. Wieso? Wer besitzt die Immobilien, die Wohnungen, die Häuser? Das sind hauptsächlich Menschen, die viel Geld haben und hohe Einkommen erzielen. Diese Menschen bekommen dann höhere Zahlungen von Leuten, die viel weniger Geld haben als sie. Das ist ein großes Verteilungsproblem. Es schwächt auf Dauer auch die Wirtschaft als Ganzes, weil Menschen mit wenig Geld mehr davon ausgeben ►

»Der Vermieter wälzt einen Teil seiner Energierechnung auf den Mieter ab.«

»Vielleicht sollte man so weit gehen, dass ich als Bewohner einer Stadt nur eine Wohnung oder nur ein selbst bewohntes Haus besitzen darf.«

müssen. Das sorgt für Konsum und Arbeitsplätze.

Was ließe sich gegen die unverhältnismäßig steigenden Wohnkosten unternehmen?

Um die unmittelbaren Symptome zu bekämpfen: Die Mieterhöhungen jetzt einmal für 1-2 Jahre aussetzen. Nicht nur die im Altbau, in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, sondern auch die in privaten Neubauverträgen - sonst galoppiert uns die Teuerung tatsächlich davon, wenn die Bundesregierung nicht direkter eingreift. Man könnte auch überlegen, erneut eine Mietpreisbremse einzuziehen für alle aktuellen Mietverhältnisse - wie bei den Altbauwohnungen.

Um die Ursachen zu bekämpfen, braucht es zunächst eine realistische Analyse. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen dämpfen die Mieten zwar etwas, aber sie konnten die generelle Explosion der Mieten nicht verhindern. Es braucht also stärkere Eingriffe des Staates.

Welche können das sein?

Der Grundsatz müsste sein, das spekulative Finanzkapital aus dem Wohnungsmarkt herauszuhalten. Geeigneter Wohnraum ist ein wichtiges

Grundbedürfnis, das wir alle haben. Dieses Grundbedürfnis darf nicht als Wertanlage missbraucht werden. Was kann man tun? Zum Beispiel die Wertsteigerung von Wohnungen, Immobilien und Grundstücken für Private und Firmen zu 100 Prozent besteuern. Dann kann eine Immobilienfirma nur Gewinn machen, wenn sie Wohnungen auch vermietet, aber nicht wenn sie auf eine Wertsteigerung spekuliert und so die Preise hinauftreibt. Das gilt auch für Private. Vielleicht sollte man so weit gehen, dass ich als Bewohner einer Stadt nur eine Wohnung oder nur ein selbst bewohntes Haus besitzen darf.

Das zweite Problem ist ja, dass private Firmen viele teure Eigentumswohnungen, die sich immer weniger Menschen leisten können, bauen. Stattdessen bräuchte es leistbare Mietwohnungen. Dafür brauchen die Genossenschaften und Gemeinden billige Grundstücke. Eigentlich sollte man ein Vorkaufsrecht der Stadt einführen bei jedem Verkaufswunsch eines Grundbesitzers in einer Stadt. Mit einer Steuer von 100 Prozent auf Wertsteigerungen wären dann für die Stadt oder für die Republik auch genug Einnahmen da, um den Privateigentümern die Grundstücke abzukaufen.

Danke für das Gespräch.



Oliver Picek und Georg Niedermühlbichler beim Fair-Wohnen-Interview in der Zentrale der Mietervereinigung.

Endlich: »Wohnschirm« für Mieter ist da



Schon vor zwei Jahren – kurz nach Beginn der Pandemie – hat die Mietervereinigung einen Fonds zur Delogierungsprävention gefordert. Nun steht der »Wohnschirm« endlich bereit.

Am 16. März 2020 trat in Österreich der erste Corona-Lockdown in Kraft. Am 23. März forderte die Mietervereinigung (MVÖ) erstmals die Einrichtung eines neuen, bundesweiten Solidarfonds, der Mieter mit Zahlungsschwierigkeiten vor dem Verlust ihrer Wohnungen bewahrt. Im Juni erneuerte die MVÖ angesichts alarmierender Zahlen - 500.000 Menschen waren arbeitslos, 1,3 Millionen in Kurzarbeit – die Forderung in einer großen Pressekonferenz.

Die September-Ausgabe von *Fair Wohnen* brachte den *Sicher-Wohnen-Fonds* als Titelgeschichte, im Oktober ging die MVÖ in einer gemeinsamen Pressekonferenz mit SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher erneut in die mediale Offensive. Die Bundesregierung reagierte jedoch (noch) nicht, weshalb MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler im Dezember einen Appell an die Verantwortlichen richtete: »Die Regierung muss nun rasch handeln, sonst riskiert sie Delogierungen und Obdachlosigkeit.«

Gemeinsam mit der Arbeiterkammer machte die MVÖ

weiter Druck für den Hilfsfonds, eine Pressekonferenz im Februar 2021 folgte; parallel wurde in Abstimmung mit weiteren Organisationen wie der Volkshilfe die Schaffung des Fonds vorangetrieben.

Arbeit der MVÖ wirkt

Reichlich spät, aber immerhin doch kündigte schließlich im Juni der damalige Sozialminister Wolfgang Mückstein an, 24 Millionen Euro für einen Fonds bereitzustellen, um Delogierungen im Zuge der Corona-Krise zu verhindern. Die hartnäckige Arbeit der MVÖ hat sich nicht nur für betroffene Mieter bezahlt gemacht – auch gesamtgesellschaftlich ergibt sich eine positive Bilanz, denn ein Euro aus dem Hilfsfonds vermeidet Folgekosten von über 12 Euro.

»Wohnschirm« aufgespannt

Die Einrichtung des Hilfsfonds sollte schließlich länger als Mücksteins Amtszeit dauern. Erst am 5. Mai 2022 stellte dessen Nachfolger Johannes Rauch den nun »Wohnschirm« genannten Fonds vor. Bis Ende des Jahres 2023 stehen nun also bundesweit 24 Millionen Euro zur Verfügung, um Wohnungslosigkeit

zu verhindern und Personen mit Mietrückständen finanziell zu unterstützen. Seitens des Ministeriums geht man davon aus, dass bis Ende 2023 5.500 Haushalte unterstützt werden.

Aufstockung gefordert

Ob die Dotierung des »Wohnschirms« ausreicht, wird sich zeigen. Bei Bedarf müsse dieser jedenfalls aufgestockt beziehungsweise über 2023 hinaus verlängert werden, erklärt MVÖ-Präsident Niedermühlbichler. Auf der einen Seite ist die Pandemie noch nicht vorbei, auf der anderen Seite setzt die Rekord-Teuerung mit explodierenden Energiepreisen und weiter steigenden Mieten (Richtwerterhöhung) den Mietern zu.



Fair-Wohnen-Titel vom September 2020.

Laut Statistik Austria stellen die Wohnkosten bereits jetzt für 825.000 Menschen in Österreich eine schwere finanzielle Belastung dar. Bei 228.000 Menschen (das sind rund 9 Prozent aller Mieter) kam es in den letzten 3 Monaten zu Mietrückständen. Weitere 732.000 Menschen rechnen in den kommenden 3 Monaten mit Zahlungsschwierigkeiten bei ihren Wohnkosten.

So funktioniert der Schirm

Der »Wohnschirm« soll Kosten decken, die zur Sicherung der Wohnung notwendig sind – also Mietrückstände, Anwalts- und Gerichtskosten, sofern diese nicht selbst gedeckt werden können. Die Höhe der Leistung ist nicht gedeckelt. Wenn die Wohnung auf Dauer nicht mehr leistbar ist, kann der Umzug in eine vorhandene, leistbarere Wohnung unterstützt werden. Betroffene Mieter können sich österreichweit an 28 Anlaufstellen wenden – Details dazu siehe <https://wohnschirm.at>.

Wohnschirm
Infos im Internet:



<https://wohnschirm.at>

Vertragliche Wertsicherungs- vereinbarung: Was darf der Vermieter wirklich?

Warum es sich für Mieter lohnen kann, bei einer Erhöhung der Miete einen Blick in den Mietvertrag zu werfen und die Wertsicherungsvereinbarung zu überprüfen, erklären die Experten der Mietervereinigung Steiermark.



Vorweg ist festzuhalten, dass folgender Artikel nicht auf die gesetzliche Wertsicherung (Kategorie- und Richtwertsystem) eingeht, wo eine genaue Anpassung der Miete, wie der Name schon sagt, durch Gesetz erfolgt.

Die Mietervereinigung Steiermark prüfte kürzlich den Mietvertrag einer Jungfamilie und stellte fest, dass keine Wertsicherung im Mietvertrag verankert war. Der Vermieter richtete bloß ein Schreiben an die Mieter, indem er erklärte, dass er aufgrund der gegenwärtigen allgemeinen Teuerung nunmehr die Hauptmiete anheben wird. Weiter führte dieser begründend dazu aus, dass der Mietvertrag bereits im Jahr 2014 abgeschlossen wurde und es noch nie zu einer Erhöhung der Hauptmiete kam, weshalb es jetzt an der Zeit sei, die Miete dahingehend zu erhöhen. Die Mietervereinigung Steiermark konnte die Familie beruhigen, indem sie dieser klar machte, dass das Schreiben auf



Mag. Marion Raidl
ist Juristin der
Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zustandigkeit](http://mietervereinigung.at/738/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

keiner gültigen Rechtsgrundlage beruht. Dadurch konnte der Familie künftig die Bezahlung eines monatlichen Betrages von insgesamt Euro 168,09 Euro erspart werden.

Damit man von einer rechtskonformen vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung ausgehen kann, sollten folgende Kriterien erfüllt sein:

Der Mietvertrag muss, wie bereits erwähnt, über eine ausdrückliche Regelung der Wertsicherung verfügen. Bei mündlichen Mietverträgen sollte es darüber eine schriftliche Vereinbarung geben. Selbstverständlich sind auch mündliche Abreden zwischen den Mietparteien zulässig, doch aufgrund einer möglichen erschwerten Beweisführung im Falle eines Rechtsstreits, wenig empfehlenswert. Weiters muss angegeben werden, in welchem Ausmaß eine Hauptmieterhöhung zu erwarten ist. Für Mietverhältnisse mit einem fix vereinbarten Betrag, der neben der Hauptmiete auch die Betriebskosten und die Umsatzsteuer umfasst (Pauschalmietzins), wird der gesamte Pauschalbetrag wertgesichert. Bei fast allen Mietverhältnissen wird als Grundlage der Wertsicherung der Hauptmiete die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) vereinbart. Dieser wird monatlich aufgrund der Entwicklung der allgemeinen Lebenskosten von der Statistik Austria berechnet bzw. verlautbart (ist unter www.statistik.at im Internet abrufbar) und ist in der Vereinbarung zu nennen. Schließlich muss noch das Ausgangsmonat bzw. Ausgangsjahr, von dem aus die Berechnung vorzunehmen ist, festgelegt werden. Zumeist ist dies das Monat und Jahr der Mietvertragsunterzeichnung.

Wenn all diese Formerfordernisse erfüllt sind, liegt eine gültige vertragliche Wertsicherungsvereinbarung vor und kann durch

den Vermieter geltend gemacht werden. Vorsicht: Ein Verzicht der Geltendmachung durch den Vermieter stellt keinen Widerruf der Vereinbarung dar, weshalb der Vermieter, natürlich unter Voraussetzung einer gültigen Vereinbarung, jederzeit eine Anpassung der Hauptmiete für die Zukunft vornehmen kann. Wichtig ist zu beachten, dass bei Mietverhältnissen außerhalb des MRG (betrifft in erster Linie Mietverträge über Ein- und Zweifamilienhäusern) bzw. bei teilweiser Anwendung des MRG (betrifft unter anderem Mietverträge über Neubauten ohne Verwendung öffentlicher Förderungsmittel), der Vermieter die Erhöhung der Hauptmiete auch rückwirkend, innerhalb eines Verjährungszeitraumes von drei Jahren, geltend machen und nachverrechnen kann. Bei Mietverhältnissen im Vollenwendungsbereich des MRG (betrifft vorwiegend Mietverhältnisse über Altbauten, die vor dem 1.7.1953 errichtet wurden und aus mehr als zwei Mietgegenständen bestehen), ist eine solche Rückforderung nicht erlaubt.

Schließlich ist noch zu bemerken, dass Mieter Rückforderungsansprüche hinsichtlich unberechtigter bzw. unrichtiger Hauptmieterhöhungen im Rahmen der Wertsicherung durch den Vermieter haben. Diese verjähren gem. § 1486 Z 4 ABGB innerhalb von drei Jahren.

Fazit: Der geschilderte Fall beweist, dass es sich immer lohnt, einen Blick in den Mietvertrag zu werfen. Bei Unsicherheiten, ob die durch den Vermieter geltend gemachte Wertsicherung zulässig ist oder nicht bzw. ob diese auch richtig berechnet wurde, lassen Sie sich gerne bei unseren Beratungsstellen aufklären.





So mietet Österreich

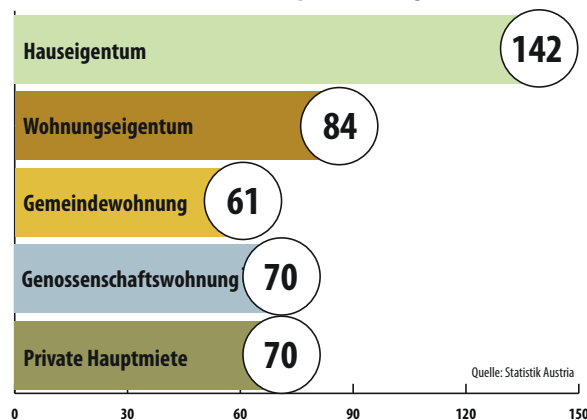
Die große Mitglieder-Umfrage der Mietervereinigung zeigt, wie Österreich wohnt und mietet. Die Ergebnisse machen deutlich, wo die größten wohnpolitischen Baustellen liegen und was es braucht, um leistbares Wohnen zu sichern.

Österreich gilt international als Land der Mieter. Mit einer Mietquote von 43 Prozent liegt man im europäischen Spitzenfeld – nur in der Schweiz (58%) und in Deutschland (49%) gibt es anteilig mehr Haushalte, die zur Miete wohnen.

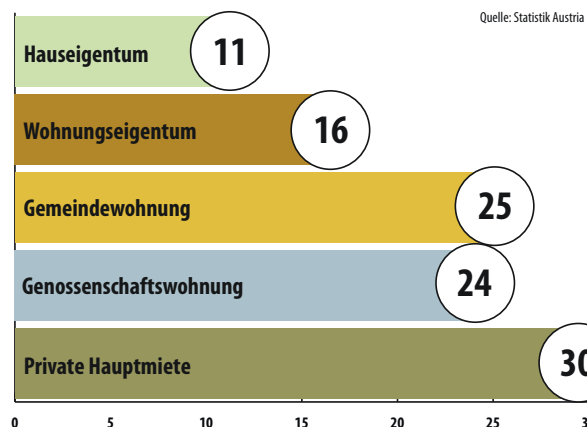
Was die Wohnsituation betrifft, bestehen zwischen Mietern und Haus- bzw. Wohnungseigentümern signifikante Unterschiede. Hauseigentümer wohnen hierzulande durchschnittlich auf doppelt so großer Fläche wie die Mieter (siehe Grafik rechts).

Umgekehrt stellt sich die Situation bei den Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Zinsen für Kredite, Heizung, Energie, Instandhaltung) dar. Haushalte in privaten Mietwohnungen geben im Schnitt 30% ihres Einkommens fürs Wohnen aus, Genossenschafts- und Gemeindemietern rund ein Viertel, während Wohnungseigentümer mit 16% und Hauseigentümer mit 11% anteilig die geringsten Aufwendungen stemmen müssen (siehe Grafik rechts).

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in m²

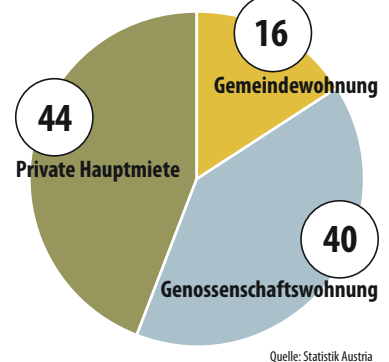


Anteil der Wohnkosten am Haushalts-Einkommen in Prozent



Die Gruppe der Mieter unterteilt sich in drei größere Sektoren: 16% leben in Gemeindewohnungen, 40% in Genossenschaftswohnungen und 44% in meist privaten Mietwohnungen. (siehe Grafik unten).

Miete nach Segmenten, Anteil in Prozent



Die Mietervereinigung hat im Herbst 2021 mehr als 1.400 Mitglieder in einer großen, anonymisierten Online-Umfrage von Reichmann Research Consulting zu ihren Wohnverhältnissen befragt. Wie hoch sind die tatsächlichen Wohnkosten? Empfinden die Mieter die Höhe ihrer Miete als gerechtfertigt? Die Antworten sprechen für sich. ▶

Wohnkosten

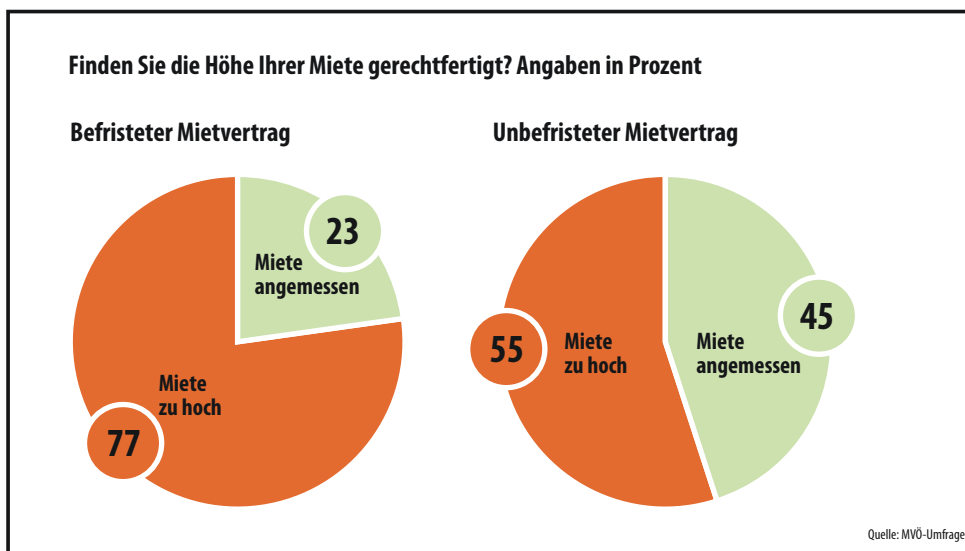
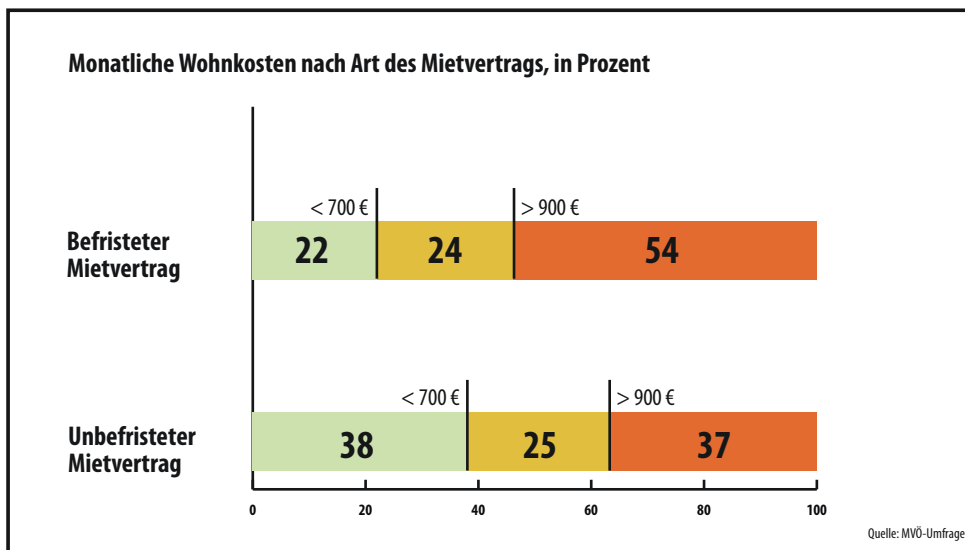
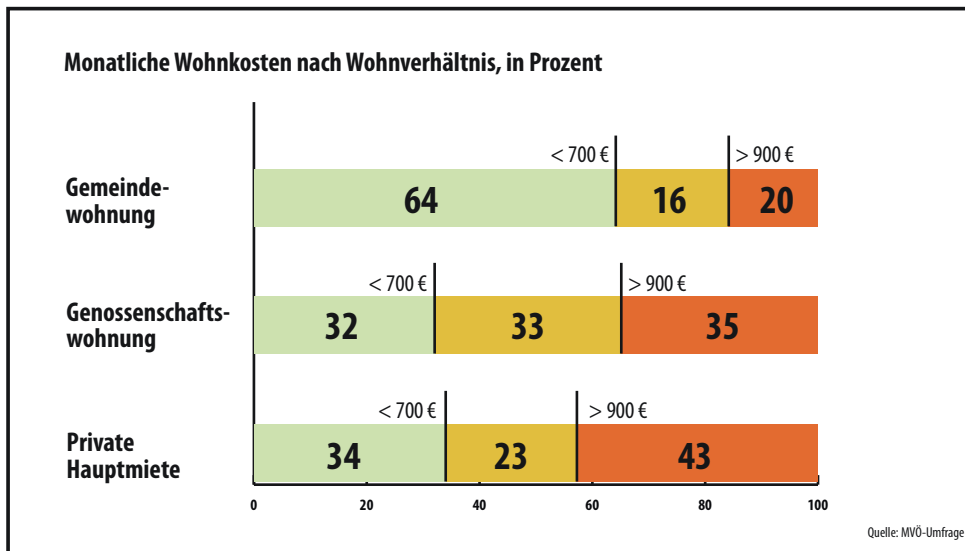
Die Ergebnisse der MVÖ-Umfrage zeigen in Bezug auf die Wohnkosten (Miete inkl. Betriebskosten, Heizung, Strom) deutliche Unterschiede zwischen den Sektoren Gemeinde-, Genossenschafts- und Privatwohnungen. Zwei von drei Haushalten, die in einer Gemeindewohnung mieten, haben Wohnkosten von bis zu 700 Euro im Monat – in Genossenschafts- und Privatwohnungen bleibt nur einer von drei Haushalten unter dieser Grenze. Der Anteil jener, die über 900 Euro pro Monat an Wohnkosten stemmen müssen, liegt bei den Befragten bei 16% in Gemeindewohnungen, steigt bei Genossenschaftswohnungen auf 35% und erreicht in Privatwohnungen gar 43% (siehe Grafik rechts).

Befristungen

Eklatant unterscheiden sich die Wohnkosten auch zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen. Befristungen sind fast ausschließlich im privaten Segment anzufinden, wo im Bestand beinahe schon jeder zweite Vertrag befristet ist (47%). Der Anteil an Befristungen im Bestand steigt von Jahr zu Jahr, denn drei von vier neuen privaten Mietverträgen werden nur noch befristet abgeschlossen. Marginal ist der Befristungsanteil in Wohnungen von Gemeinden (3%) und gemeinnützigen Bauvereinigungen (6%).

Befristete Mietverträge sind deutlich teurer als unbefristete. In der MVÖ-Umfrage musste mehr als die Hälfte der Mieter mit einem befristeten Vertrag mehr als 900 Euro an Wohnkosten stemmen, während dies bei unbefristeten Verträgen nur 37% betraf (siehe Grafik rechts).

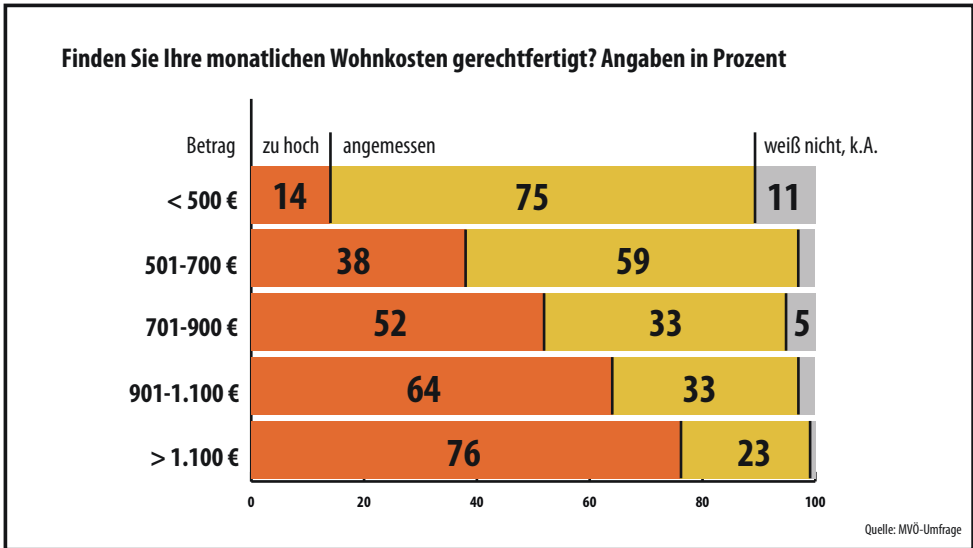
Nur 23% der Befragten mit einem befristeten Vertrag bewerten die Höhe ihrer Miete als angemessen, 77% finden sie zu hoch. Bei Mietern mit unbefristetem Vertrag liegt das Verhältnis bei 45:55 (siehe Grafik rechts).



Angemessene Wohnkosten?

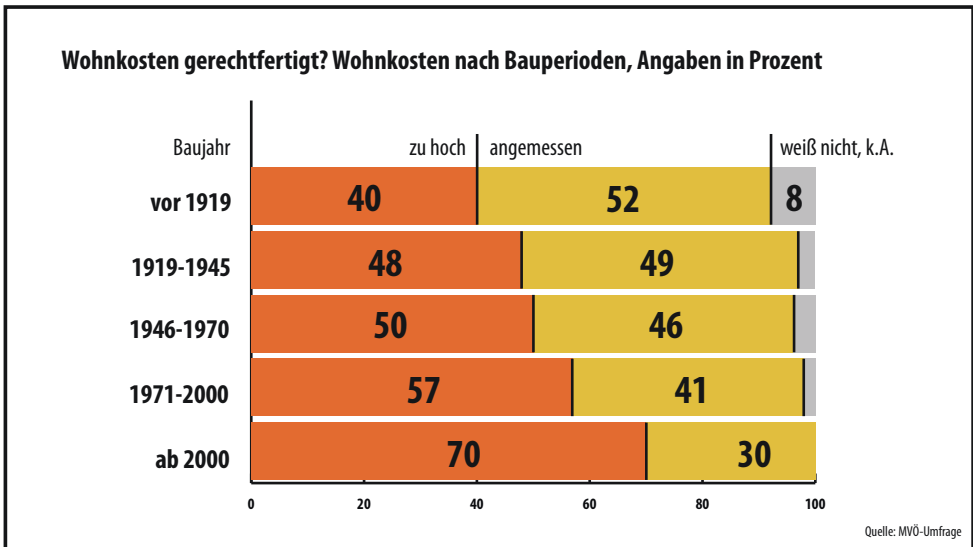
Bis zu welchem Betrag empfinden Mieter in Österreich die Höhe ihrer Wohnkosten insgesamt als angemessen? Die MVÖ-Umfrage zeigt, dass Wohnkosten von bis zu 700 Euro von der Mehrheit noch als gerechtfertigt bewertet werden. Ihre Wohnkosten von bis zu 500 Euro bewerten nur 14% der Befragten als zu hoch, 75% jedoch als angemessen.

In der Bandbreite von 501-700 Euro steigt der Anteil jener, die ihre Wohnkosten als nicht angemessen empfinden, auf 38%. Ab 701 Euro steigt dieser Anteil auf 52% und erreicht bei Wohnkosten jenseits der 1.100-Euro-Marke bereits 76% (siehe Grafik rechts).



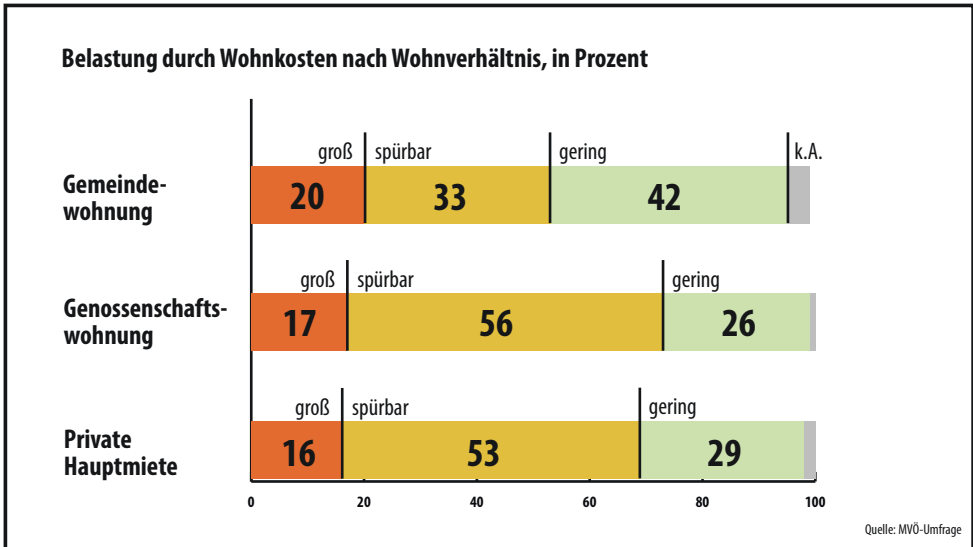
Der MRG-Effekt

Bei einer Analyse nach Bauperioden der Miethäuser zeigt sich – schwach, aber doch – der preisdämpfende Effekt des Mietrechtsgesetzes (MRG). In vor 1945 errichteten Gebäuden (sogenannten »Altbauten«) hält eine knappe Mehrheit der Mieter ihre Ausgaben fürs Wohnen für angemessen. Danach kehrt sich dieses Verhältnis um. Einen Hinweis, dass seit Jahrzehnten zu wenige leistbare Mietwohnungen auf den Markt kommen, liefern die Daten ab 2000: Für 70% der Mieter sind die Wohnkosten in diesen Häusern »viel zu hoch« bzw. »zu hoch« (siehe Grafik rechts).



Belastung durch Wohnkosten

Bei der Wohnkosten-Belastung der befragten Haushalte zeigt sich, dass diese für mehr als zwei Drittel der Mieter im privaten und im gemeinnützigen Sektor groß bzw. spürbar ist. In Gemeindewohnungen stellen die Wohnkosten für jeden Fünften eine große, für jeden Dritten eine spürbare Belastung dar; für 42% und damit die größte Gruppe im Vergleich bleibt die Belastung hier jedoch gering bzw. nicht spürbar (siehe Grafik rechts).



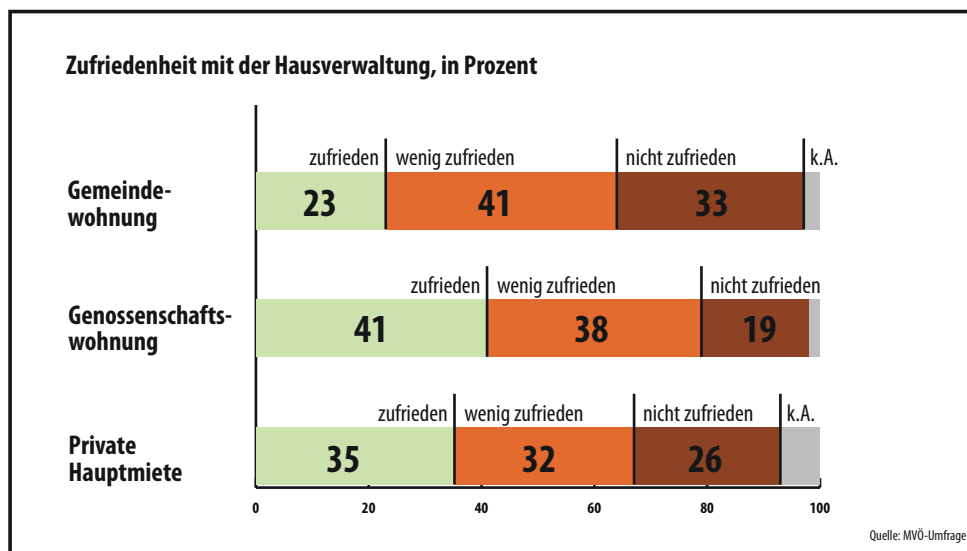
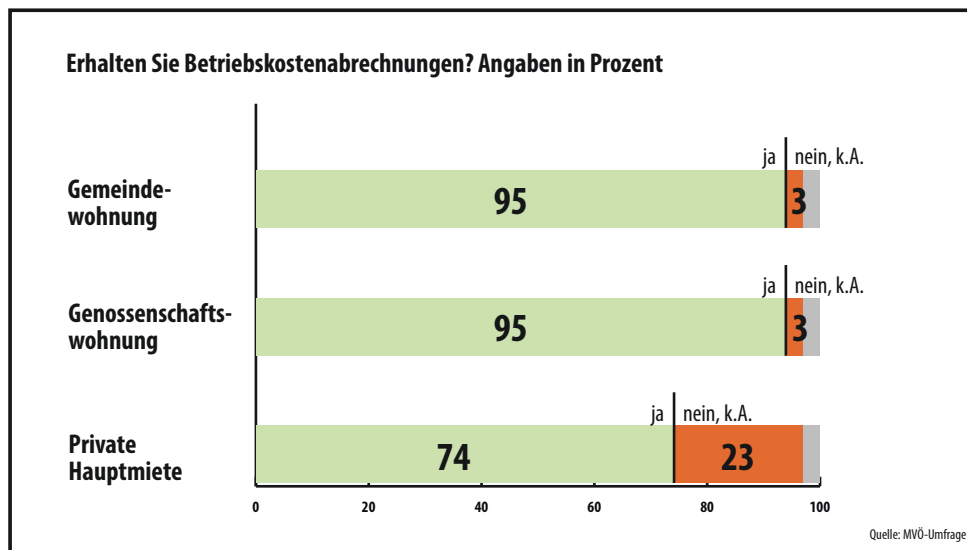
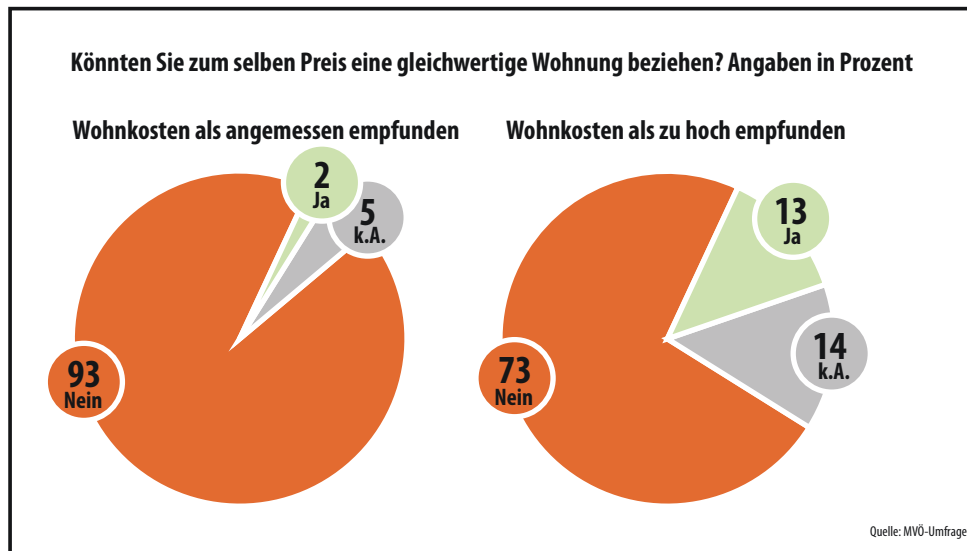
Gleichwertige Wohnung verfügbar?

Ein deutliches und gleichzeitig alarmierendes Ergebnis lieferte unsere einfache Frage: »Wenn Sie am Ende des Monats ihre Wohnung wechseln müssten, könnten Sie Ihrer Ansicht nach zum selben Preis eine gleichwertige Wohnung beziehen?« Hier antworteten insgesamt 83% der Befragten mit einem klaren Nein. Gar nur 2% jener Mieter, die ihre Wohnkosten als angemessen bewerteten, konnten sich vorstellen, eine gleichwertige Wohnung zu finden!

Selbst jene, die ihre Wohnkosten in der aktuellen Wohnung als (viel) zu hoch einschätzten, rechneten im Fall eines Wohnungswechsels zu 73% mit einer Verschlechterung (siehe Grafik rechts).

Betriebskostenabrechnungen
Mieter haben ein gesetzliches Recht auf Betriebskostenabrechnungen. Wie die Praxis der MVÖ zeigt, kann es sich lohnen, die Abrechnung zu kontrollieren (siehe Artikel auf Seite 26 in diesem Heft). Dazu muss man sie freilich überhaupt erst erhalten haben. Sowohl im Gemeindebau als auch im geförderten Wohnbau wird fast allen Mietern die Abrechnung zugänglich gemacht, wie die MVÖ-Befragung ergab. Rund jeder vierte Privatmieter gab jedoch an, keine Abrechnungen zu erhalten (siehe Grafik rechts).

Hausverwaltung
Mietern werden zwar die Kosten für die Hausverwaltung verrechnet, ein Mitspracherecht bei der Bestellung dieser haben sie aber nicht. Im Anwendungsbereich des MRG können für die Hausverwaltung 3,80 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr verrechnet werden – das macht bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung immerhin 293 Euro im Jahr aus. Nur rund ein Drittel der Mieter ist mit der Leistung ihrer Hausverwaltung zufrieden (siehe Grafik rechts).



Umfrage zeigt Handlungsbedarf auf

Die große MVÖ-Umfrage untermauert, dass Wohnen vor allem im privaten Sektor zunehmend unleistbar wird. Ein Grund dafür ist, dass bereits bei der Mehrzahl aller privaten Mietverhältnisse das Mietrechtsgesetz (MRG) mit seinen ohnehin schwammigen Preisgrenzen nicht mehr zur Anwendung kommt, da der Geltungsbereich des Gesetzes auf einen längst vergangenen Errichtungszeitraum der Gebäude (1945!) abstellt. Dadurch wird der Anwendungsbereich des Gesetzes im Verhältnis zum Wohnungsangebot immer kleiner.

Ein zweiter Grund ist die rasante Zunahme der befristeten Mietverträge, die Mietern nicht nur wichtige Rechte nehmen, sondern auch die Wohnkosten in die Höhe treiben. Bei jedem Wohnungswechsel werden unter anderem Kosten für Umzug, Kautions-, Provision-, Ummeldung etc. fällig.

Zentrale Forderungen der Mietervereinigung

Konkrete Vorschläge, wie Wohnen wieder leistbar werden könnte, liegen seitens der Mietervereinigung seit langem auf dem Tisch. Zentrale Forderungen sind:

- **Ein Mietrecht für alle** mit klaren Mietzinsobergrenzen,
- **eine Einschränkung** der Befristungsmöglichkeiten,
- sowie eine **Senkung der Betriebs- und Kautionskosten**.

Ein Mietrecht für alle

Der Anwendungsbereich des MRG soll auf alle Mietverhältnisse ausgedehnt werden.

Klare Mietzinsobergrenzen

Das Fehlen von klaren gesetzlichen Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem hat zu einem Wildwuchs von Zuschlägen geführt, der selbst

Fachleute vor Probleme stellt. Die MVÖ tritt daher für klare und nachvollziehbare Mietzinsobergrenzen ein. In einem Zu- und Abschlagskatalog sollen die Zuschläge auf maximal 25% vom Richtwert gedeckelt werden.

Außerdem treten wir für die Abschaffung des Lagezuschlags ein, der nur die Infrastrukturleistungen der Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers.

Um die Teuerungsspirale im Bereich der Mieten anzuhalten, soll die automatische Valorisierung gestoppt werden.

Für alte Möbel, deren wirtschaftliche Lebensdauer überschritten ist, soll keine Möbelmiete mehr verrechnet werden dürfen.

Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten

Gesichertes und leistbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung, um am sozialen Leben einer Gesellschaft teilhaben zu können. Befristungen bedeuten nicht nur Unsicherheit für die Mieter, sondern steigern außerdem die Gesamtwohnkosten. Die MVÖ fordert eine Mindestvertragsdauer von 5 Jahren. Außerdem soll der Befristungsabschlag mindestens 50 Prozent betragen und Mieter sollen jederzeit kündigen können.

Betriebskosten senken

Jahr für Jahr werden den Mietern Kosten, die eigentlich der Hauseigentümer zu tragen hätte, weiterverrechnet. Grundsteuer, Versicherungsprämien und Verwaltungshonorar sollen aus dem Betriebskostenkatalog entfernt werden.

Maklerprovision für Mieter abschaffen

Der Abschluss eines Mietvertrages kommt Mieter teuer. Maklerprovisionen erhöhen die tatsächlichen Wohnkosten. Die

MVÖ tritt dafür ein, dass ein Makler vom Auftraggeber (in der Regel ist das der Vermieter) bezahlt wird.

Das Justizministerium hat vor kurzem einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der das Bestellerprinzip in Österreich verankern soll. Doch der Entwurf bietet in seiner Erstfassung Umgehungsmöglichkeiten. Die MVÖ hat deshalb in einer Stellungnahme Änderungen eingefordert (siehe Artikel auf Seite 20 in diesem Heft).

Kautionskosten senken

Allein die Kautionsverschlingt derzeit drei bis sechs Brutto-Monatsmieten. Kautionen sollen der Höhe nach mit maximal zwei Bruttomonatsmieten beschränkt werden.

Faire Rechtsdurchsetzung

Der Weg zum Recht darf nicht durch bürokratische und finanzielle Hürden versperrt sein. Die Durchsetzung sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht muss ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren abgewickelt werden können.

Leerstandsabgabe

Durch lang leer stehende Wohnungen wird der verfügbare Wohnraum künstlich verknappt. Die MVÖ fordert, dass Leerstände nach sechs Monaten verpflichtend gemeldet werden müssen und eine Abgabe für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die unbegründet länger leer stehen.

Strafen bei Mietwucher

Im Normalfall werden Vergehen gegen Gesetze auch geahndet. Das Mietrecht soll hier keine Ausnahme darstellen. Derzeit gibt es für Vermieter, die überhöhte Mieten verlangen, außer einer drohenden Rückzahlung keine Konsequenzen. Die MVÖ fordert daher für vorsätzlich und wiederholt überhöhte Mieten Verwaltungsstrafen. Die eingehobenen Beträge sollen für sozialen Wohnbau zweckgebunden werden.

Mitglied werden

Unterstützen Sie unsere Arbeit für leistbares Wohnen durch eine Mitgliedschaft:



mietervereinigung.at/709/
RegistrierungsModule

CO₂-Steuer muss die Richtigen treffen

Ab Juli startet in Österreich die neue CO₂-Steuer. Geht es nach der Bundesregierung, bleiben die entstehenden Mehrkosten zur Gänze an den Mietern hängen. Während die Mieter ihr Geld buchstäblich verheizen müssen, bleibt ein klimapolitischer Lenkungseffekt aus. Mietervereinigung, SPÖ und Volkshilfe fordern, die Vermieter in die Pflicht zu nehmen.

Nachdem die Bundesregierung seit Monaten sämtliche Appelle, die von den Teuerungen ohnehin stark belasteten Mieter zu entlasten, nachhaltig ignoriert und damit rund 500.000 Haushalte in Österreich im Mai eine satte Mieterhöhung von fast 6 Prozent beschert hat, klopft das nächste Teuerungspaket, schönfärberisch als »ökosoziale Steuerreform« bezeichnet, schon an der Tür. Die neue CO₂-Steuer wird Wohnen vor allem die rund 1,5 Millionen Haushalte, die mit Öl oder Gas heizen, sukzessive verteuern.

Ab Juli gilt: eine Tonne CO₂ kostet 30 Euro. Dieser Preis wird ab 2023 jährlich steigen und 2025 bereits 55 Euro betragen. Je nach Sanierungsgrad und Energieeffizienz des Gebäudes und des Heizsystems wird das Mietern ordentlich Geld kosten. Wer mit Gas heizt, wird anfangs in einer 60-Quadratmeter-Wohnung in einem durchschnittlichen Wiener Altbau rund 100 Euro Mehrkosten pro Jahr haben. 2025, wenn der CO₂-Preis auf 55 Euro gestiegen ist, werden die Mehrkosten bereits rund 180 Euro ausmachen.

100

Euro Mehrkosten werden durch die CO₂-Steuer auf einen durchschnittlichen Haushalt im Altbau zukommen.

Mieter haben es nicht in der Hand

Während Haus- und Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, CO₂-Mehrkosten durch den Wechsel auf nicht-fossile Heizsysteme zu vermeiden, haben es Mieter nicht selbst in der Hand. Der Mieter kann die Heizung gegen den Willen des Vermieters nicht tauschen, bleibt aber auf den CO₂-Mehrkosten sitzen. Allein in Wien sind rund 500.000 Mietwohnungen mit Gasheizungen ausgestattet.

In einer gemeinsamen Pressekonferenz kritisierten Mietervereinigung (MVÖ), SPÖ und Volkshilfe die CO₂-Steuer als »weder sozial noch ökologisch« und forderten die Bundesregierung auf, das Gesetz noch vor Inkrafttreten zu reparieren und Vermieter in die Pflicht zu nehmen.

Vermieter in die Pflicht nehmen

SPÖ-Klimasprecherin Julia Herr sagte, dass die CO₂-Steuer »dem Klima gar nichts bringen« würde, weil sie die Falschen treffe. Die Regierung argumentiere mit Lenkungseffekten – diese würden jedoch ausbleiben, weil

die Mieter ihr Heizsystem gar nicht ändern können. Die Vermieter, die dies ändern könnten, würden jedoch von Mehrkosten gar nicht berührt. »Die zahlen keinen Cent. Somit löst sich der Lenkungseffekt in Luft auf. Das Konzept muss repariert werden. Es müssen jene zur Kasse gebeten werden, die es auch in der Hand haben.«

Mieter haben wenig Einfluss auf Verbrauch

MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler erklärte »zum oft gehörten zynischen Rat, man solle doch beim Verbrauch sparen: Beim Verbrauch zu sparen durch Verhaltensänderung, etwa Sparen beim Heizen, beim Duschen, durch das Abdichten zugiger Stellen macht nur rund 10 Prozent aus. Der überwiegende Teil der Heizkosten hängt davon ab, wie die Heizungsanlage ist, wie die Wärme verteilt wird und wie der Dämmzustand des Gebäudes ist - und das ist Vermietersache.«

»Es kann nicht sein, dass auf der einen Seite Mieter über die CO₂-Steuer mehr bezahlen müssen, damit sich auf der anderen Seite Vermieter zurücklehnen



SPÖ-Klimasprecherin Julia Herr, Volkshilfe-Direktor Erich Fenninger und MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler: »Die CO2-Steuer muss die Richtigen treffen!«

und Investitionen in klimafreundlichere Heizformen und energetische Sanierungen ersparen können«, kritisierte Niedermühlbichler.

»Die CO2-Steuer schafft hier keine Lenkungswirkung. Es ist ungerecht und auch klimapolitisch völlig verfehlt, wenn der CO2-Preis für den Betrieb dieser Heizungen den Mietern aufgebürdet wird.«

Soziales und Ökologisches gemeinsam denken

Volkshilfe-Direktor Erich Fenninger betonte, dass die Einführung der CO2-Bepreisung die Ärmere, Pensionisten und Arbeitslose am stärksten treffe. Soziales und Ökologisches müsse immer gemeinsam gedacht werden: »Zehn Prozent der Menschen belasten die Wohnkosten extrem stark, für weitere 50 Prozent sind sie eine große Herausforderung. Die CO2-Steuer ist etwas für die Eigentümer, nicht für die Mieter.«

Deutsches Stufen-Modell

Eine mögliche Lösung zeigt Deutschland gerade vor. Dort sollen ab Anfang 2023 die Vermieter an den CO2-Kosten beteiligt werden. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, desto mehr soll künftig der Vermieter einen Teil der CO2-Kosten für ein Wohngebäude übernehmen.

Die Abstufung der Kosten erfolgt in zehn Stufen. Je schlechter das Gebäude gedämmt und je älter die Heizung ist, umso höher fällt die CO2-Last für den Vermieter aus und umso größer die Entlastung für Mieter. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter 10 Prozent der CO2-Kosten. Nur noch Mieter in sehr gut gedämmten Häusern, die dem Energiestandard EH55 entsprechen, sollen den vollen CO2-Preis selbst zahlen – dort wird aber auch bei der Heizenergie

gespart. Das soll Anreize für eine energetische Sanierung von Wohnungen setzen. In welche Stufe die eigene Mietwohnung fällt, sollen Mieter jährlich mit der Heizkostenabrechnung erfahren. Geprüft wird, ob das Modell perspektivisch auf Daten in den Energieausweisen umgestellt werden kann.

»Es braucht eine faire Lösung«

In einem ersten Schritt muss aber die Bundesregierung den Grundfehler der CO2-Steuer beheben: Der CO2-Preis muss vom Vermieter getragen werden, der Einbau und Austausch der Heizung in der Hand hat.

In einem zweiten Schritt kann es dann darum gehen, die Kosten je nach Energiebilanz des Gebäudes aufzuteilen. »Die Vermieter müssen an den Kosten beteiligt werden. Es braucht eine faire Lösung. So wie es jetzt ist, darf es nicht bleiben«, forderte Niedermühlbichler.

90%
der CO2-Kosten bei Wohnungen mit schlechter Energiebilanz sollen die Vermieter übernehmen, sieht das deutsche Modell vor.



Bestellerprinzip: Verbesserungen nötig

Eine Novelle des Maklergesetzes soll dafür sorgen, dass Mieter ab 2023 nur noch dann eine Provision an den Makler bezahlen müssen, wenn sie diesen selbst beauftragt haben. Damit steht eine langjährige Forderung der Mietervereinigung (MVÖ) vor der Umsetzung. Doch der vom Justizministerium vorgelegte Gesetzesentwurf hält (noch) nicht, was er verspricht – wie eine Analyse der MVÖ-Experten zeigt.

Ab 2023 soll in Österreich für Mieter das sogenannte »Bestellerprinzip« bei Maklerprovisionen gelten. Damit ist gemeint, dass derjenige, der einen Makler beauftragt diesen auch bezahlt – in den meisten Fällen ist das der Vermieter. Bisher konnte der Makler vom Mieter im Regelfall zwei Monatsmieten an Provision kassieren, auch wenn er vom Vermieter beauftragt wurde.

Künftig soll der Mieter, wenn er den Makler nicht mit der

Wohnungssuche beauftragt hat, keine Provision mehr zahlen. Das Justizministerium legte im März einen Gesetzesentwurf vor und rechnet damit, dass sich Mieter jährlich rund 55 Millionen Euro an Maklerprovision sparen.

Entwurf mit Lücken

Die MVÖ-Experten haben den vorliegenden Gesetzesentwurf gründlich geprüft, einige Lücken gefunden und in einer Stellungnahme Anfang Mai Verbesserungen eingemahnt.

55

Millionen Euro pro Jahr sollen Wohnungssuchende in Österreich durch das Bestellerprinzip künftig sparen.

Vorbild Deutschland

Erklärtes Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, zur Entlastung der Wohnungssuchenden beizutragen. Der einfachste Weg wäre also, einen an Mieter gerichteten Provisionsanspruch des Maklers generell auszuschließen. In Deutschland, wo das Bestellerprinzip 2015 eingeführt wurde, besteht für Makler ein Provisionsverbot gegenüber Mietern. Nur bei Vorliegen einer Ausnahme darf doch eine Provision vereinbart werden: wenn der Mieter den Makler selbst schriftlich



i Bestellerprinzip in Deutschland

Das deutsche System wirkt. Einer Studie im Auftrag des Berliner Justizministeriums zufolge ist empirisch keine Überwälzung der Maklerkosten auf die Miete zu erkennen. Auch die Anzahl an öffentlich zugänglichen Inseraten für Mietwohnungen blieb konstant. Weitere Effekte: Vermieter setzten vermehrt auf Selbstvermarktung (der Anteil stieg von 29% auf 52%). Die anfangs auch in Deutschland geäußerte Befürchtung, die Beratungsqualität bei der Anmietung einer Wohnung nehme für Mieter tendenziell ab, hat sich nicht bestätigt. »Die Zufriedenheit der Mieter mit der Beratungsqualität ist bei der Vermietung durch den Vermieter oder Vormieter sogar höher als durch den Makler«, hält die Studie fest.

beauftragt hat und der Makler aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die schließlich auch ein Mietvertrag zustande kommt. Die Beweislast für diesen Ablauf trifft den Makler.

Kein Provisionsverbot

Der Gesetzesentwurf des österreichischen Justizministeriums zieht kein Provisionsverbot mit vom Makler zu beweisen der Ausnahme ein – stattdessen wird formuliert, dass der Makler mit dem Mieter eine Provision vereinbaren kann, wenn ihn dieser als »erster Auftraggeber« mit der Vermittlung des Mietvertrages beauftragt hat. Die Beweislast, dass der Makler schon vom Vermieter beauftragt wurde, trifft denjenigen, der sich darauf beruft. In der Praxis wird dies der Mieter sein, dem die Erbringung des Beweises jedoch kaum möglich ist.

Die MVÖ fordert, dass sich die Regelung am funktionierenden (siehe Info-Kasten rechts) deutschen Bestellerprinzip anlehnt: ein klares Provisionsverbot für Makler gegenüber dem Mieter – mit der Ausnahme, dass der Makler im schriftlichen

Auftrag des Mieters tätig wird. Die Beweislast sollte den Makler treffen.

Raum für Umgehungen

Der österreichische Entwurf lässt leider auch breiten Raum für Umgehungsversuche. So sieht der Entwurf vor, dass der Makler dann eine Provision vom Mieter verlangen kann, wenn er eine zu vermietende Wohnung ohne Einverständnis des Vermieters inseriert. Es ist gängige Praxis, dass Makler und Vermieter – wenn nicht ohnehin eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung am Unternehmen des anderen besteht – oft über eine langjährige Zusammenarbeit in einem Naheverhältnis zueinander stehen. Es ist also durchaus denkbar, dass der Vermieter dem Makler diverse Objekte zur Kenntnis bringt, ohne das ausdrückliche Einverständnis zum Inserieren oder anderweitigen Bewerben zu erteilen. Dann wäre der Mieter provisionspflichtig. Die Provisionspflicht für den Mieter entfällt nur dann, wenn er beweisen kann, dass Vermieter und Makler »zumindest ansatzweise« zusammenwirken, wie es in den Erläuterungen zum Entwurf

Studie: Auswirkungen des Bestellerprinzips in Deutschland



https://www.bmj.de/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/Evaluation_Mietrechtsnovellierungs-gesetz/MietNovG_Eval_node.html?fbclid=IwAR1n6B-dKSgOl2aBWEz5I53h0-DeJvZG0B13PKHof-WuF7GVwYufogh1Bch218

heißt. Das wird in der Praxis vom Mieter kaum zu beweisen sein.

MVÖ fordert Verbesserungen

Die MVÖ fordert, dass bei einer Provisionsforderung des Maklers diesen auch die Beweislast für das Vorliegen einer Ausnahme des Provisionsverbotes trifft. Außerdem sollten sämtliche Streitigkeiten zwischen Mietern und Maklern betreffend der Provision im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geregelt werden können, damit ein einfacher Zugang zum Recht ohne Prozesskostenrisiko geschaffen wird.

Wird der vorliegende Gesetzesentwurf nicht überarbeitet, dann ist fraglich, ob es überhaupt zur gewünschten Entlastung von Wohnungssuchenden kommen wird.



Auftakt zur Hauptversammlung der MVÖ Oberösterreich im Festsaal der Arbeiterkammer in Linz.



Hauptversammlung der MVÖ Oberösterreich: MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, Landesgeschäftsführerin Nicole Hager-Wildenrotter und Vorsitzender Peter Binder.



Waltraud Nigl wurde aus dem Vorstand verabschiedet.



Abschied von Ing. Kurt Kramesberger und...



... Siegmund Thanhofer aus dem Vorstand.

MVÖ Oberösterreich: Über 1,8 Millionen Euro für Mitglieder erkämpft

Die Mietervereinigung Oberösterreich präsentierte ihre Erfolgsbilanz und stellte in ihrer Landeshauptversammlung die Weichen für die nächsten Jahre.

Die Landesorganisation der Mietervereinigung Oberösterreich hielt am 6. Mai 2022 ihre alle vier Jahre stattfindende Hauptversammlung im Festsaal der Arbeiterkammer Oberösterreich ab.

Der dritte Landtagspräsident des oberösterreichischen Landtags und Landesabgeordneter **Peter Binder** wurde einstimmig für die nächste Periode zum neuen, »alten« Vorsitzenden wieder gewählt. Auch Landesgeschäftsführerin **Nicole Hager-Wildenrotter** und ihr Stellvertreter **Andreas Bernögger** wurden in ihren bisherigen Funktionen wieder bestellt und der gesamte neue Wahlvorschlag zu hundert Prozent gewählt.

Waltraud Nigl, Ing. Kurt Kraimesberger und **Siegmond Thanhofer** wurden als langjährige, treue Wegbegleiter der Mietervereinigung Oberösterreichs mit einem weinenden Auge aus dem Vorstand verabschiedet.

Anstieg bei Beratungen

Die vergangenen vier Jahre der Landesorganisation waren von einem massiven Anstieg an Rechtsauskünften und Beratungen via E-Mail und Telefon geprägt.

Rat & Hilfe
für Mieter
bei der MVÖ OÖ:



[mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://www.mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

Über 1,8 Millionen Euro für Mitglieder erstritten

Während in den Jahren davor der persönliche Kontakt überwogen hatte, nutzten ratsuchende Menschen insbesondere seit der Pandemie verstärkt die angebotene Onlinehilfe und telefonische Besprechung. Die Erfolgsbilanz seit 2018 ist sehr erfreulich: So konnten 2018 rund 319.000 Euro, 2019 über 753.000 Euro, 2020 396.000 Euro und 2021 über 336.000 Euro für die Mitglieder erstritten werden.

Es handelte sich dabei überwiegend um Rückforderungen aus falschen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, einbehaltenen Kauttionen, durchgesetzte Ansprüche auf Instandhaltung, Mietzinsminderungen und Ablösezahlungen für die freiwillige Aufgabe von Bestandsrechten und Ersatz von Verbesserungen und sonstigen seitens der Mieter getätigten nützlichen Aufwendungen in den Objekten.

Das deutliche Plus 2019 resultierte aus einer umfassenden Vertretung für eine gesamte Wohnanlage einer gemeinnützigen Bauvereinigung, die ein Erhöhungsverfahren für den monatlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

beabsichtigte. Es waren davon 508 Mietparteien betroffen. Ende Jänner 2019 zog die Bauvereinigung ihr Ansinnen dann zurück, weil ihr ein Fehler bei der Ermittlung der Gesamtnutzfläche unterlaufen war, wodurch sich ein Anspruch auf Erhöhung rechtlich nicht mehr ergeben hätte.

Corona-Pandemie und Teuerungen im Fokus

Während der Pandemie lag der Schwerpunkt der Beratungen und Verfahren auf möglichen Ansprüchen auf gänzliche Mietzinsbefreiung für die betroffenen Geschäftsraummieter sowie Räumungs- und Kündigungsklagen wegen unleidlichen Verhaltens. Derzeit hat das Team in den Beratungen mit den drohenden Mietpreiserhöhungen aufgrund der massiv steigenden Inflation und der drohenden Explosion der Energiekosten alle Hände voll zu tun.

»Mit großem Herz und Engagement werden wir auch die nächsten vier Jahre für die Interessen und Rechte unserer Mitglieder eintreten. Das ganze Team freut sich schon auf die kommenden Aufgaben«, sagt Landesgeschäftsführerin Hager-Wildenrotter.

Was gilt bei Kurzzeitvermietungen?

Wie die aktuelle Situation in Wien rund um Kurzzeitvermietungen am Beispiel Airbnb aussieht, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.



Elke Hanel-Torsch ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Kurzzeitvermietungen verknappen den Wohnraum in einer Stadt und führen dazu, dass die Mieten im Umfeld steigen.

Wie eine Studie des deutschen *Instituts für Wirtschaftsforschung* in Berlin zeigen konnte, verteuern sich die Angebotsmieten im direkten Umfeld einer Unterkunft der Plattform *Airbnb* um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter. Dieser Effekt ist vor allem auf dauerhafte Angebote ganzer Wohnungen auf der Plattform zurückzuführen, die ausschließlich an Touristen vermietet werden und dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Vergleicht man die Anzahl der auf *Airbnb* angebotenen Wohnungen in Berlin und Wien, lässt sich daraus erkennen, dass die Problematik der Kurzzeitvermietung in Wien vergleichsweise noch etwas größer ist. Während in Berlin im Dezember 2021 9.844 komplette Wohnungen angeboten wurden – das entspricht rund 0,5 Prozent des Gesamtbestandes –, gab es in Wien 8.558 Angebote – entsprechend einem Anteil von 0,9 Prozent aller Wohnungen. Kostete eine

Wohnung in Berlin im Schnitt 75 Euro pro Nacht, musste man in Wien mit 83 Euro rechnen.

Wie in Berlin sind auch in Wien die Angebote stark auf den innerstädtischen Raum konzentriert und tragen kleinräumig zu steigenden Mieten und Verdrängungsdruck bei. In den letzten Jahren versuchte die Politik deshalb auf mehreren Ebenen, Kurzzeitvermietungen einzuschränken. 2018 untersagte die Stadt Wien mit einer *Bauordnungsnovelle* die kurzfristige gewerbliche Vermietung in definierten Wohnzonen. 2019 beschloss der Bundesgesetzgeber mit der Novelle des

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ein Verbot von touristischen Kurzzeitvermietungen in diesem Bereich. Seit Oktober 2021 können Gemeindeforderungen nicht mehr über Airbnb weitervermietet werden, nachdem die Stadt zuvor vor dem Handelsgericht Wien ein dementsprechendes Urteil er kämpft hatte.

Was gilt nun für Mieter und Wohnungseigentümer?

Eigentümer sind grundsätzlich berechtigt, ihre Wohnung zu vermieten. Vorsicht: Nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs (OGH) macht die kurzzeitige touristische Vermietung einer Eigentumswohnung, die nur zu Wohnzwecken gewidmet ist, eine Widmungsänderung erforderlich, die gemäß §16 Abs 2 Z1 des *Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)* der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf (5 Ob 59/14h). Liegt eine solche Zustimmung nicht vor, kann eine Unterlassungsklage eingebracht werden.

Für **Mieter** ist grundsätzlich nur dann eine Kurzzeitvermietung der Wohnung möglich, wenn die Untervermietung im



Mietvertrag nicht bereits ausgeschlossen ist. Ein solches Verbot besteht zum Beispiel bei **Gemeindewohnungen** – die aber, wie bereits erwähnt, ohnehin nicht mehr auf *Airbnb* gelistet werden. Im gemeinnützigen Wohnbau (**Genossenschaftswohnungen**) greift das gesetzliche Verbot der Kurzzeitvermietung im *WGG*. In allen genannten Fällen stellt die Vermietung der Wohnung auf Plattformen wie *Airbnb* einen Kündigungsgrund dar.

In Wien ist die gewerbliche Kurzzeitvermietung in »**Wohnzonen**« nicht zulässig. Große Teile der Innenbezirke Wiens (1.-9. Bezirk) gelten als Wohnzone, auch in den Außenbezirken finden sich vereinzelt Wohnzonen. Ob Ihre Wohnung in einer solchen Zone liegt, erfahren Sie bei der Servicestelle Stadtentwicklung im Wiener Stadtplanungshaus (Rathausstraße 14-16) und im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Bei einem Verstoß droht eine Verwaltungsstrafe. Von diesem Verbot ausgenommen ist die nicht-gewerbliche kurzfristige Vermietung, etwa während des Urlaubs.

Wer seine Wohnung vermietet, muss ein Gästeverzeichnis führen. Die Gäste müssen innerhalb von 24 Stunden nach Eintreffen eingetragen und bei Abreise wieder ausgetragen werden. Gästeverzeichnisse müssen sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der letzten Eintragung aufbewahrt werden. Außerdem muss monatlich die Zahl der Gäste und deren Übernachtungen an die Gemeinde übermittelt werden. Von den Gästen ist vom Vermieter eine Ortstaxe einzuheben und mittels eines Ortstaxen-Kontos an den Magistrat abzuführen.

In den Bundesländern gibt es abweichende Regelungen – bitte wenden Sie sich im Zweifel an unsere Wohnrechts-Experten vor Ort.



Betriebskosten: Kontrolle der Abrechnung lohnt sich

Ende Juni ist die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Für Mieter kann sich eine genaue Kontrolle der Abrechnung lohnen. Die Experten der Mietervereinigung sind dabei gerne behilflich.

Bis spätestens 30. Juni 2022 sind Vermieter und/oder Hausverwalter verpflichtet, die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2021 zu legen. Mieter haben das gesetzliche Recht auf eine Betriebskosten-Abrechnung. Ist die Abrechnung nicht im Haus aufgehängt oder geschickt worden, können Mieter die Abrechnung bei der Hausverwaltung bzw. beim Vermieter anfordern.

Für Mieter lohnt es sich, bei der Betriebskosten-Abrechnung genau hinzuschauen und im Zweifel die Experten der Mietervereinigung zu fragen. Denn in vielen Fällen sind die Abrechnungen nicht korrekt – fast immer zu Lasten der Mieter. Die Fehler reichen von falschen

Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten (wie »Sonstiges«). Auch Reparaturarbeiten dürfen nicht verrechnet werden, weil diese aus der Mietzinsreserve zu decken sind. Oft werden auch zulässige Positionen überhöht vorgeschrieben.

Für Altbauten, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten. Nur Kosten, die im Mietrechtsgesetz genannt werden, dürfen an Mieter weiterverrechnet werden (*siehe Info unten*).

Bei Neubauten kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an, wie Betriebskosten verrechnet

werden und welche zulässig sind.

Hilfreiche Services

Mit dem von der Mietervereinigung erstellten Betriebskostenspiegel und dem Online-Betriebskostenrechner haben Mieter die Möglichkeit, die Plausibilität Ihrer monatlichen Belastung sofort und bequem zu überprüfen.

Die Experten der Mietervereinigung helfen bei der Anforderung einer fehlenden und auch bei der genauen Überprüfung einer vorliegenden Abrechnung. Lassen Sie sich nicht zu lange Zeit, denn das Recht des Mieters auf Belegeinsicht besteht nur innerhalb von 6 Monaten ab Legung der Abrechnung.

Online-Betriebskostenrechner der Mietervereinigung:



mietervereinigung.at/
5889/Betriebskostenrechner-fuer-Mieter

Zulässige Betriebskosten

- Wasser/Abwasser und Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt
- Kanalräumung, Müllabfuhr
- Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, wenn der Überwältigung mehr als die Hälfte der Mieter zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung inklusive Schneeräumung
- Öffentliche Abgaben
- Laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.)

Die aktuelle Betriebskosten-Broschüre der Mietervereinigung hält rechtliche Infos, Rechenbeispiele, Checklisten und Tipps zum Thema parat. Ihr gedrucktes Exemplar liegt in unseren Servicestellen zur Abholung bereit. Die Broschüre ist auch als Download verfügbar:



mietervereinigung.at/
699/Downloads



Mietervereinigung trauert um Franz Böck

Wir trauern um Franz Böck, Vizepräsident der Mietervereinigung Österreichs und Ehrenvorsitzender der Mietervereinigung Oberösterreichs, der im 83. Lebensjahr verstorben ist.

Am 27. April 2022 ist Franz Böck verstorben. Er war seit 1997 Vizepräsident der Mietervereinigung Österreichs.

Der Sozialdemokrat engagierte sich seit 1976 bei der Mietervereinigung in seinem Heimatbundesland, bis 1981 war er als stellvertretender Vorsitzender der Landesorganisation Oberösterreich tätig. Von 1987 bis 2005 agierte er als Vorsitzender der Landesorganisation Oberösterreich und wurde am 11. März 2005 zum Ehrenvorsitzenden ernannt.

Auf Bundesebene stellte sich der Wohnbauexperte 38 Jahre lang in den Dienst der Mietervereinigung Österreichs – von 1984 bis 1997 im Vorstand, seit 1997 als Vizepräsident.

Die Mietervereinigung verliert einen engagierten Mitstreiter und unermüdlichen Kämpfer für eine soziale Wohnungspolitik und einen starken Mieterschutz. Unser Mitgefühl gilt seiner Familie.



2 Kilo Mietrecht, bitte!

Mit »Österreichisches Wohnrecht« geht ein Klassiker aus dem Verlag Österreich in seine vierte Auflage. *Fair Wohnen* hat den Band gelesen – und gewogen.

Bücher zum heimischen Mietrecht sind selten Leichtgewichte, aber die neue, vierte Auflage des MRG-Bands »Österreichisches Wohnrecht« von Eva Maria Hausmann und Andreas Vonkilch ist in zweifacher Hinsicht ein echtes Schwergewicht.

Die physische Präsenz alleine bringt exakt 1,95 Kilogramm auf die Waage – das ist die eine Seite. Auf der anderen arbeiten die beiden Herausgeber auf über 1.393 Seiten in umfassender, detaillierter Form sämtliche



Hausmann/Vonkilch
(Hrsg)
**Österreichisches
Wohnrecht - MRG**
4. Auflage
1393 Seiten, gebunden
ISBN 978-3-7046-
8846-0
erschienen im Verlag
Österreich
Preis: 269 €

Wohnrechtsänderungen seit der dritten Auflage 2013 ein und geben einen Überblick über die aktuelle Judikatur.

Besonders berücksichtigt wurde die Wohnrechtsnovelle 2015, in der die Erhaltungspflicht für Thermen geregelt ist. Ebenso wird der Verweis im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) seit dessen letzter Novelle behandelt, der den Anwendungsbereich des MRG ausdehnt.

Fazit: Profundes Nachschlagewerk für Rechtsanwender.

GEFÄLLT

MIR 

Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Kleine Wohnung, große Rückzahlung

Jahrelang zahlte ein Mieter in Wien für seine Kleinwohnung einen überhöhten Mietzins. Die Experten der Mietervereinigung brachten den Fall vor die Schlichtungsstelle und holten über 3.000 Euro für den Mieter zurück.

Unweit der Wiener Stadthalle hatte Mario Meixner* im November 2014 eine kleine Wohnung gemietet – Top 9, im Erdgeschoss eines klassischen Gründerzeit-Altbaus gelegen, bestehend aus einem Vorraum, einem Badezimmer und einer Wohnküche. Für die laut Mietvertrag 42,5 Quadratmeter kleine Wohnung verrechnete der Vermieter einen Netto-Mietzins von 208 Euro. In dem auf drei Jahre befristeten Vertrag wurde zwar der gesetzliche Befristungsabschlag von 25 Prozent berücksichtigt, doch – gleichzeitig ein Lagezuschlag für die angeblich »überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels)« aufgeschlagen.

Im November 2017 erhielt Meixner erneut einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag, der Netto-Mietzins betrug nun schon über 216 Euro. Sowohl Befristungsabschlag als auch Lagezuschlag fanden sich in diesem Vertrag wieder. Mit Ende der Befristung im Oktober 2020 musste Meixner schließlich die Wohnung räumen. Er wandte sich an die Mietervereinigung, um die Höhe seines Mietzinses innerhalb der gesetzlichen Frist überprüfen zu lassen (siehe Infokasten rechts).

Die Mietrechts-Experten der Mietervereinigung prüften den Mietvertrag und stellten fest,



Mag. Nina Ladinig ist Juristin der Mietervereinigung Wien und betreute den Mieter im Verfahren.

**Rat & Hilfe
für Mieter
bei der MVÖ Wien:**



[mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://www.mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

dass die Lage der Wohnung wohl keinen Lagezuschlag rechtfertigt – denn laut amtlichem Straßenverzeichnis befindet sich die Liegenschaft in einem Gründerzeitviertel; darüber hinaus weist auch die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien die Wohnumgebung als durchschnittlich aus. Bei Abschluss des ersten Mietvertrages im November 2014 lag der Richtwert für Wien bei 5,39 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Berücksichtigt man den gesetzlichen Abschlag von 25 Prozent für die Befristung, hätte Meixners Nettomietzins ohne weitere Zu- oder Abschläge rund 170 Euro betragen müssen; vorgeschrieben waren allerdings 208 Euro – was einem fiktiven Quadratmeterpreis von mehr als 6,50 Euro entsprechen würde.

Die Mietervereinigung stellte in der Folge für Meixner einen Antrag auf Überprüfung des Mietzinses bei der Schlichtungsstelle. Im Juni 2021 ermittelte im Zuge des Verfahrens ein Gutachten der Magistratsabteilung 25 die Nutzfläche der Wohnung, wobei sich herausstellte, dass diese kleiner war als vom Vermieter angegeben: 40,5 statt 42,5 Quadratmeter. Basierend auf dieser Nutzfläche ermittelte die MA25 nun den zulässigen Richtwertmietzins inklusive Zu- und Abschlägen mit 164 Euro (für den Zeitraum November 2014 bis April 2017) – deutlich

weniger als der vom Vermieter vorgeschriebene Zins von 208 Euro.

Über die Jahre hatte Meixner somit deutlich zu viel Miete bezahlt. Schließlich entschied die Schlichtungsstelle im Oktober, dass die Überschreitung über 3.200 Euro ausmachte. Im November durfte sich Meixner über die erfolgte Refundierung freuen.

i Fristen bei Mietzinsüberprüfung

Um die Höhe des vereinbarten Mietzinses überprüfen zu lassen, gilt bei unbefristeten Mietverträgen: Binnen 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen. Verabsäumen Sie diese Frist, kann die Höhe des vereinbarten Mietzinses nicht mehr überprüft werden. Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

* Name von der Redaktion geändert

Recht auf Reparatur: Für Produkte, die langlebiger und reparierbar sind



Hannes Heide
ist Abgeordneter im
Europäischen Parla-
ment.

Elektroschrott ist der am schnellsten wachsende Abfallberg der Welt. Die Europäische Union hat mit dem Recht auf Reparatur den Weg freigemacht Handys, Haushaltsgeräte & Co. unkompliziert in Stand zu setzen. Wer repariert statt wegwirft, wird mit bis zu 200 Euro Reparaturbonus belohnt.

Das wachsende Umweltbewusstsein und die Erkenntnis, dass Rohstoffe auf dieser Erde limitiert sind, hat einen Wandel der Wegwerfgesellschaft ausgelöst. 77 Prozent der EU-Bürgerinnen und Bürger würden laut Eurobarometer Umfrage ihre Geräte eher reparieren, als sie zu ersetzen. Wird ein Elektrogerät kaputt, beginnt schnell die innere Kalkulation, zahlt sich eine Reparatur aus? Aus ökologischer Sicht lautet die Antwort immer ja. Beispielsweise müsste eine Waschmaschine zwischen 17 und 23 Jahre benutzt werden, um den Ressourcenverbrauch der Produktion reinzuwaschen. »Leider haben es viele Elektrohersteller im Laufe der Jahre immer schwieriger gemacht, Dinge zu reparieren, indem sie die Verfügbarkeit von Teilen einschränken oder die Reparatur nur bestimmten Partnern erlauben. Reparaturen müssen aber kostengünstig, schnell und einfacher möglich sein. Die geplanten

Sollbruchstellen müssen endlich unterbunden werden«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

Nach 5 Jahren auf den Schrottplatz

Die Lebensdauer von Elektrogeräten verkürzt sich stetig. Das ist nicht nur eine subjektive Wahrnehmung. Eine Studie im Auftrag des deutschen Bundesumweltamtes hat in Altstoffsammelzentren das Alter der abgelieferten Geräte analysiert und kam zu dem Ergebnis, dass bei Haushaltsgroßgeräten der Trend zum Ersatz nach weniger als fünf Jahren geht. Viele der entsorgten Geräte hätten sicherlich repariert werden können, mit einem großen Effekt für die Klimabilanz. Würden alle Elektrogeräte, Handys und Computer inkludiert, nur ein Jahr länger genutzt werden, würde das nach einer Berechnung des Europäischen Umweltbüros jährlich vier Millionen Tonnen CO₂ einsparen. Genau so viel Kohlendioxid

könnte man vermeiden, würde man zwei Millionen Autos aus dem Verkehr ziehen.

Geplantes Ablaufdatum?

Der erste Schritt zum Recht auf Reparatur ist sein Anfang März getan. Ersatzteile für Haushaltsgeräte wie Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen und Fernseher müssen nach der neuen Ökorichtlinie der Europäischen Union sieben bis zehn Jahre vom Hersteller bereitgestellt werden und innerhalb von 15 Werktagen lieferbar sein. Auch gegen die sogenannte geplante Obsoleszenz wollen die Abgeordneten des Europäischen Parlaments vorgehen. Seit Jahren wird Elektroherstellern unterstellt, bewusst in ihren Produkten Fehlerquellen einzubauen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt Probleme bei den Geräten auslösen. Das kann in der Software versteckt sein in baulichen Schwachstellen oder dem plötzlichen Leistungsabfall eines Akkus. Letztere sollen

laut neuer Richtlinie nicht mehr so verbaut werden dürfen, dass ein Austausch gar nicht oder nur durch Garantieverlust möglich ist.

Ausnahme Handy und Computer

Smartphones und Computer sind von der Richtlinie zum »Recht auf Reparatur« noch nicht erfasst. Obwohl genau ihre Produktion viele Ressourcen verbraucht. Mehr als 70 verschiedene Elemente sind in einem Handy verbaut, das sind fast zwei Drittel des Periodensystems. »Bis Ende des Jahres werden auch diese Produkte dem Recht auf Reparatur unterliegen, im gleichen Zug wollen wir im Europäischen Parlament dafür sorgen, dass reparaturfreundliche Produkte gekennzeichnet sind. Bereits beim Kauf sollen Informationen zur geschätzten Lebensdauer und den Reparaturmöglichkeiten nachvollziehbar sein«, kündigt Heide an.

Kritik der Konzerne

Kritik kommt naturgemäß von betroffenen Konzernen, die

behaupten, durch die Lagerhaltungspflicht wären große Müllberge aus Ersatzteilen zu erwarten. »Die Entsorgung ganzer Geräte verursacht allerdings mehr Müll, als durch nicht genutzte Ersatzteile jemals entstehen würde«, ist Abgeordneter Hannes Heide überzeugt. Zudem wird bisher nur ein Drittel der Altgeräte recycelt.

Auch wenn ein universelles Reparaturrecht noch auf sich warten lässt, stachelt die Europäische Union mit dem Reparaturbonus die Bereitschaft zur Instandsetzung bereits an. Privatpersonen können sich mit wenigen Klicks online einen Coupon zur Reparatur erstellen, der sofort im Partnerbetrieb gegengerechnet wird. »Die Aktion macht Europa direkt bei den Leuten spürbar und kann der Startschuss für einen bewussteren Umgang mit Ressourcen sein«, sagt Heide. Bis 2026 stehen Fördergelder in Höhe von 130 Millionen Euro aus dem Wiederaufbaufonds Next Generation EU der Europäischen Union für den Reparaturbonus bereit.

i Reparaturbonus

- 50 % Förderung auf Reparaturkosten von Elektro- und Elektronikgeräten
- bis zu 200 Euro werden direkt bei Bezahlung der Rechnung abgezogen
- bis zu 30 Euro für die Einholung eines Kostenvoranschlags bei teilnehmenden Partnerbetrieben
- gefördert wird die Reparatur von fast allen Elektroartikeln (Küchenmaschine, Wasserkocher, Leuchten, Headset, Smartphone, Notebook, Waschmaschine, E-Bikes, Spielzeug, Lautsprecher, Hochdruckreiniger uvm.)
- www.reparaturbonus.at



Fotos: Adobe Stock; beigestellt

Reparieren statt Wegwerfen: Die längere Nutzung von Haushaltsgeräten könnte unsere Klimabilanz verbessern.

Schauplatz MVÖ

Experten aus dem Team der Mietervereinigung Österreichs stehen Hilfesuchenden in Rechtsfragen zur Seite und berichten über Aktuelles.

Wien

Pressekonferenz zum Thema CO2

In einer gemeinsamen Pressekonferenz forderten Mietervereinigung, SPÖ und Volkshilfe Anfang Mai eine Änderung der für Juli geplanten CO2-Steuer.

MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, SPÖ-Klimasprecherin Julia Herr und Volkshilfe-Direktor Erich Fenninger sprachen sich unter dem Motto »Die CO2-Steuer muss die Richtigen treffen« dafür aus, die Vermieter in die Pflicht zu nehmen (*mehr dazu auf Seite 18 in diesem Heft*). Über die Pressekonferenz und die Forderungen wurde in allen relevanten Medien berichtet.

Hintergrund ist, dass Mietern, die mit Gas oder Öl heizen, ab Juli durch einen CO2-Preis Mehrkosten entstehen. Weil der Mieter sein Heizsystem aber nicht ändern kann – dies liegt im Bereich des Vermieters –, wäre es unfair, die CO2-Steuer allein dem Mieter umzuhängen. Darüber hinaus bringt die Steuer in dieser Form auch die erhofften Lenkungseffekte nicht zustande: warum sollte der Vermieter auf ein nicht-fossiles Heizsystem umrüsten, wenn ohnehin der Mieter die CO2-Steuer zahlt? Ein mögliches Modell, das für Vermieter Anreize schafft und Mieter entlastet, wurde von der Ampelkoalition in Deutschland vorgestellt: dort sollen Vermieter einen Teil des CO2-Preises übernehmen – und zwar abhängig davon, wie klimafreundlich ihr Haus ist.



Georg Niedermühlbichler bei der Pressekonferenz zum Thema »CO2-Steuer muss die Richtigen treffen« in Wien.

Wien

Frühstücksfernsehen mit Elke Hanel-Torsch

Schon vor sechs Uhr früh war Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, am 13. April beim TV-Sender Puls 4.

In der Sendung »Café Puls« sprach die Mietrechts-Expertin mit Moderator Andreas Schmid über die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten und wie Mieter gegen zu hohe Mieten vorgehen können.



Elke Hanel-Torsch mit Café-Puls-Moderator Andreas Schmid.

Wien

MVÖ beim Europäischen Jugendparlament

Mit dem Thema »Raus aus Gas« beschäftigte sich das *Europäische Jugendparlament* am 30. April in Wien und lud die Mietervereinigung ein, sich als NGO vorzustellen. Jurist Martin Brunnhauser vertrat die MVÖ bei der Veranstaltung in der *Central European University (CEU)* und diskutierte mit.



MVÖ-Jurist Martin Brunnhauser vor der CEU.

Österreich

Generalversammlung der Mietervereinigung Österreichs

Am Freitag, 10. Juni 2022, findet um 16.00 Uhr im Florido-Tower, Floridsdorfer Hauptstraße 1-7, 1210 Wien, die Generalversammlung der Mietervereinigung Österreichs statt. Einladungen zur Teilnahme an der Veranstaltung erfolgen separat.

Wien

Landeshauptversammlung der Mietervereinigung Wien

Am Freitag, 10. Juni 2022, findet um 16.00 Uhr im Florido-Tower, Floridsdorfer Hauptstraße 1-7, 1210 Wien, die Landeshauptversammlung der Mietervereinigung Wien statt. Einladungen zur Teilnahme an der Veranstaltung erfolgen separat.

International

Expertise der Mietervereinigung in Nordmazedonien gefragt

Die MVÖ ist für ihre Expertise international bekannt und renommiert. Als Gründungs- und Vorstandsmitglied des internationalen Mieterbundes *IUT* ist die MVÖ auch einer der ersten Ansprechpartner, wenn es um länderübergreifende Zusammenarbeit in Sachen Mieterschutz geht. Auf Einladung der *Friedrich-Ebert-Stiftung* nahm MVÖ-Teamleiterin Marisa Herzog-Perchtold an einem

Mieterschutz-Workshop in Mavrovo (Nordmazedonien) teil und stellte Anfang April die Geschichte der MVÖ, die Grundzüge des österreichischen Mietrechts und die Bedeutung des sozialen Wohnbaus für die Wohnsituation in Wien vor. Die Kollegen in Nordmazedonien arbeiten derzeit an der Gründung eines schlagkräftigen Mietervereins ähnlich der MVÖ in Österreich.



MVÖ-Teamleiterin Marisa Herzog-Perchtold (7.v.l.) beim internationalen Mieterschutz-Workshop in Nordmazedonien.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

Allgemeines

Die Mietervereinigung Österreichs ist ein gemeinnütziger Verein, der sich vorwiegend 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 die Mietervereinigung ein Beratungs- und Vertretungsservice eingerichtet. Dieses wird von wohnrechtskundigen Rechtsberater/innen durchgeführt.

Ihre Daten werden von uns streng vertraulich behandelt und zum Zwecke der Mitgliederbetreuung elektronisch verarbeitet.

Die Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Kalenderjahr der Anmeldung und kann frühestens nach Ablauf von 2 Kalenderjahren gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis spätestens 30.9. eines Kalenderjahres bei der Landesgeschäftsstelle der Mietervereinigung Wien einlangen, damit die Mitgliedschaft zum 31.12. desselben Jahres endet.

Vor Ablauf von 2 Kalenderjahren kann eine außerordentliche Kündigung aus folgenden wichtigen Gründen erfolgen:

- dauerhafter Umzug ins Ausland (Nachweis erforderlich)
- Übersiedlung in ein PensionistInnen- oder Pflegeheim (Nachweis erforderlich)
- andere gleichwertige Gründe

Im Jahr des Beitritts sind die Einschreibgebühr und die Mitgliedsbeiträge bei Anmeldung sofort fällig. Die jährlichen Mitgliedsbeiträge sind zum 1.1. eines Kalenderjahres fällig. Die Höhe der Mitgliedsbeiträge wird vom Landesvorstand im laufenden Kalenderjahr jeweils für das darauffolgende Kalenderjahr festgesetzt. Es kann daher zu Änderungen der Höhe des Mitgliedsbeitrages kommen.

Schüler/innen, Studenten, Lehrlinge

Schüler/innen, Student/innen und Lehrlinge, die das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der Einschreibgebühr befreit.

Zusatzmitgliedschaft

Wurden unter einer Adresse mehrere, nebeneinander liegende Objekte zusammengelegt, wobei die bisherigen Mietverträge aufrecht bestehen blieben, so muss pro Vertrag eine Mitgliedschaft bestehen. Allerdings gilt für die zusätzlichen Objekte ein ermäßigter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 29,00 (2022). Sie legen bei Abschluss der Mitgliedschaft fest, welcher Mietvertrag als „Hauptadresse“ gilt und welcher Vertrag als „Nebenadresse“. Kündigen Sie die Hauptadresse, endet die Mitgliedschaft zu der Nebenadresse ebenfalls.

Zustelladresse

Unsere Mitglieder sind verpflichtet, uns etwaige Änderungen der Zustelladresse zeitgerecht schriftlich mitzuteilen. So lange uns eine Änderung der Zustelladresse nicht bekannt ist, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Objektes der Mitgliedschaft.

Beratung und Vertretung

Die Mietervereinigung bietet ihre Serviceleistungen der Rechtsberatung und der Rechtsvertretung nur jenen Personen an, die über eine aufrechte Mitgliedschaft für das betreffende Objekt verfügen und ihren Verpflichtungen gemäß § 9 des Vereinsstatuts, insbesondere der pünktlichen Bezahlung der Mitgliedsbeiträge, nachkommen. Im Falle der Rechtsvertretung muss die Mitgliedschaft während des gesamten Verfahrenszeitraumes aufrecht bleiben.

Erweiterter Mitgliedsbeitrag bei Verfahrensführung

Bitte beachten Sie, dass in bestimmten Fällen, in denen neben der Rechtsberatung noch weitergehende rechtliche Tätigkeiten der Mietervereinigung (wie beispielsweise außerbehördlicher Schriftverkehr, Vertretungstätigkeit vor der Schlichtungsstelle oder Gericht, etc.), in Anspruch genommen werden, ein erweiterter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 35,00 (2022) jährlich zu bezahlen ist (für die Dauer des Verfahrens).

Erhöhter Mitgliedsbeitrag bei sofortiger Verfahrensführung

Wenn Sie uns mit der Führung eines Verfahrens beauftragen und zum Zeitpunkt des Anfallsfalls noch keine sechsmonatige Mitgliedschaft für das betreffende Objekt bestanden hat, wird einmalig ein erhöhter Mitgliedsbeitrag von € 165,00 (2022) fällig.

Die genauen Voraussetzungen, wann diese Mitgliedsbeiträge zum Tragen kommen, entnehmen Sie bitte den Informationsblättern „Informationsblatt für erweiterten und erhöhten Mitgliedsbeitrag“ (mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/2020_Info_erweiterter_Mitgliedsbeitrag_Wien.pdf) und „Vertragsbedingungen bei ermäßigter Zuweisung oder einer Vorsprache in wohnrechtlichen Angelegenheiten beim Anwalt“ (mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/Erm_Zu_2020.pdf). ►

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

► Vollmacht

Sobald Sie uns eine Prozessvollmacht erteilt haben, sollten Sie nichts mehr unternehmen, ohne dies vorher mit Ihrem/r Betreuer/in abzusprechen. Denn offiziell hat die Mietervereinigung Ihre Vertretung übernommen und setzt alle notwendigen Schritte. Eigenmächtiges Handeln Ihrerseits ohne unser Wissen führt meist zu unbehebba- ren Schäden. Übertreten Sie diese Regel, übernimmt die Mietervereinigung keinerlei Haftung für die daraus resultierenden Folgen!

Kostentragung in Verfahren die von der Mietervereinigung durchgeführt werden

Folgende Leistungen sind durch die Mitgliedschaft abgedeckt: Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten sowie Ihre Vertretung bei Verfahren vor der Schlichtungs- stelle sowie vor Gericht im Rahmen des Außerstreitverfahrens. Bitte beachten Sie jedoch, dass bei gewissen Verfahren ein erweiterter Mitgliedsbeitrag zu bezahlen ist (siehe Punkt 5.)

Folgende Leistungen sind durch die Mitgliedschaft abgedeckt: Ihre Vertretung bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor Gericht im Rahmen des Außerstreitverfahrens. Beachten Sie, dass bei einem Verfahren auch sogenannte gerichtliche Barauslagen anfallen können. Diese Kosten müssen von Ihnen getragen bzw. bevorschusst werden: Barauslagen, Gerichts- und Stempelgebühren, Kosten für Grundbuchsauszüge, Sachverständigengebühren, Meldeanfragen sowie sonstige Gebühren, die im Zuge des Ver- fahrens seitens der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht gefordert werden. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem „Informationsblatt Verfahrenskosten“. (mie- tervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/Verfahrenskosten2020.pdf).

Datenschutz

Der Schutz Ihrer Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre personenbezogenen Daten werden für die Zwecke der Mitgliederverwaltung, -betreuung und -information so- wie für die Erfüllung des Vereinszweckes (Beratung und Vertretung in wohnrechtlichen Angelegenheiten) von uns verarbeitet. Mit Ihrem Beitritt entsteht ein Vertragsver- hältnis mit der Mietervereinigung Österreichs, das auch Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist.

Datenübermittlungen finden nur innerhalb unserer Organisationen sowie zu Auftragsverarbeitern (wie z.B. Druckereien oder Versandagenturen) statt. Ihre Daten können zur Datenweitergabe an Dach- und Fachverbände an diese weitergeleitet werden. Die Verarbeitungszwecke bei Dachverbänden erstrecken sich auf die rechtliche, steuer- liche, administrative Unterstützung des Vereins, die Abwicklung von gemeinsam Projekten und Veranstaltungen, auf die Durchführung von Kursen und Fortbildungen, auf Unterstützung und Zusammenarbeit in Bereich Öffentlichkeitsarbeit und vieles mehr. Es werden keine Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt.

Ihre Daten werden solange verarbeitet, solange Ihre Mitgliedschaft aufrecht ist bzw. solange noch Ansprüche aus der Mitgliedschaft bestehen können und sofern nicht gesetzlich längere Aufbewahrungsfristen vorgeschrieben sind. Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung, Scoring, Profiling oder Vergleichbares statt.

Sie haben das Recht auf Auskunft, auf Berichtigung oder Löschung, sowie ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, auf Widerspruch und auf Datenübertragbarkeit. Im Falle einer angenommenen Unstimmigkeit des Schutzes Ihrer personenbezogener Daten haben Sie das Recht sich bei der österreichischen Datenschutzbehörde (www.dsb.gv.at) zu beschweren.

Verantwortlicher der Datenverarbeitung ist: Mietervereinigung, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Telefonnummer: 050195

Kontaktadresse unseres Datenschutzbeauftragten ist: datenschutzbeauftragter@mietervereinigung.at

AGB
der MVÖ Wien als
Download im Internet:



mietervereinigung.at/App_Upload/
ckfinder/userfiles/files/MVÖE%20Wien/
AGB_Wien_2022.pdf

Allgemeine Geschäftsbedingungen Ihrer Landesorganisation in ...

Niederösterreich/ Burgenland



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVÖE%20NOE/AGB2022_
NOE_BglId.pdf

Oberösterreich



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVÖE%20OC%20C%96/
Informationsblatt_Neubeitrit-
te_2018.pdf

Steiermark



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVÖE%20Stmk/LEISTUNGS-
KATALOG%202021.pdf

Salzburg/ Kärnten



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVÖE%20Salzburg/AGB_
Salzburg_Kaernten_2022.pdf

Tirol



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/2020_AGB_Tirol.pdf

Vorarlberg



mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVÖE%20Vorarlberg/2018_
AGB_Vorarlberg.pdf

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000 Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr
Terminvereinbarung ist notwendig

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Sprechstunden: Dienstag 16.00-17.00 Uhr,
Mittwoch 13.30-15.00 Uhr
Sommersperre von 4. Juli bis 5. September 2022

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1090 Alsergrund

Salzergasse 22
Tel: 01/53427-1090
Mail: alsergrund@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1100 Favoriten

Jagdstraße 1B/1. Stock
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1110 Simmering

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeiffer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42,
1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1120 Meidling

Ruckergasse 40
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at
Beratungstermine von 17-18 Uhr am:
23. Juni, 15. September, 20. Oktober,
17. November 2022

1140 Penzing

Linzer Straße 297
Tel: 050 195-3000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienberg, 28A
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002
Mail: hernalts@mietervereinigung.at
Nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1210 Floridsdorf

Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000, Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94
Mail: don austadt@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Mail: liesing@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at
Telefonisch erreichbar von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr.
Sprechstunden nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33
1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstellen Wiener Neustadt und Mödling sowie in der Zentrale der MVÖ statt.

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1
Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr
Tel: 050195-4300,
Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at
Homepage: www.mietervereinigung.at
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr
Termine: 20. Juni, 18. Juli, 22. August

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 21. Juni, 19. Juli, 20. September

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter
0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 21. Juni, 19. Juli, 20. September

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 14. Juni, 12. Juli, 13. September

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 9. Juni, 14. Juli, 8. September

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30–15.30 Uhr
Termine: 23. Juni, 21. Juli, 15. September

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 21. Juni, 19. Juli, 20. September

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 27. Juni, 25. Juli, 26. September

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr
Termine: 25. Juli, 26. September

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 25. Juli, 26. September

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 7. Juni, 5. Juli, 6. September

STUDENTEN:

**Sprechstunden an der
Österreichischen Hochschülerschaft**
8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 8. Juni, 13. Juli, 10. August

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 30. Juni, 28. Juli,
25. August – jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–
17.00 Uhr

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.
Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,
Fax: 050 195-92003
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr, Mo
und Mi auch 14.00-16.30 Uhr, Terminvereinbarung ist notwendig. Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr beim Verein »Migrare - Zentrum für MigrantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock
Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25
Telefon: 05/7726-4611
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400
Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00 bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9
Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14
E-Mail: tirol@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz
Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at
Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr (nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?



Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Die Wohnrechts-Experten der Mietervereinigung Österreichs geben gerne Auskünfte.

FRAGE

Wir leben in einer Genossenschaftswohnung, die wir kündigen werden. Vor zwei Jahren haben wir eine Klimaanlage einbauen lassen nach Genehmigung der Genossenschaft. Können wir für diese Investition eine Investitionsablässe fordern und von wem?

ANTWORT

Ablösezahlungen an einen Vormieter sind möglich, wenn der Vormieter ein Weitergabe- oder ein Vorschlagsrecht für die Wohnung hat. Die Höhe der Ablöse darf den Zeitwert der Investition nicht überschreiten. Wir raten dazu, genau zu prüfen, wie viel die Investitionen wert sind; also zB. den (Zeit-) Wert der Investition von einem Sachverständigen schätzen zu lassen - diese Schätzung dient als Grundlage für eine schriftliche Ablösevereinbarung.

FRAGE

Vor meiner Haustür habe ich eine Flexi Box stehen. Heute hat mich die Genossenschaft angeschrieben, dass ich sie entfernen muss da ich gegen feuerpolizeilichen Vorschriften verstoße - hat die Genossenschaft Recht?

ANTWORT

Stiegenhaus und Gang sind allgemeine Teile der Liegenschaft, daher dürfen einzelne Mieter im Regelfall dort auch nichts lagern. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) für Wien vor kurzem entschieden, dass Blumenstöcke oder auch Fahrräder keine „brandgefährlichen Gegenstände“ im Sinne des Feuerpolizeigesetzes seien, allerdings können im Stiegenhaus gelagerte Gegenstände im Ernstfall den Fluchtweg behindern. Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen daher keine leicht umzuwerfenden, leicht zu verschiebenden oder den Fluchtweg einengenden Objekte gelagert werden. Im Regelfall gibt die Hausordnung Auskunft darüber, was wo abgestellt werden darf. Ein etwaiges Sondernutzungsrecht, das einzelnen Mietern

erlaubt, ihr Rad am Gang abzustellen, müsste im Mietvertrag vereinbart werden. Gleichzeitig müssen aber feuerpolizeiliche Vorschriften beachtet werden, denen zufolge die Fluchtwege im Treppenhaus nicht versperrt werden dürfen.

FRAGE

Ich lebe seit über 45 Jahren in einer Gemeindewohnung. Nun müsste man die Gastherme austauschen. Wer trägt denn die Kosten?

ANTWORT

Den Austausch (wenn eine Reparatur unwirtschaftlich wäre) einer mitvermieteten Heiztherme muss der Vermieter auf eigene Kosten vornehmen. Diese Erhaltungspflicht gilt für alle Verträge, in denen die Therme/das Wärmebereitungsgerät zur Ausstattung gehört beziehungsweise mitvermietet wurde.



Der nächste Winter kommt bestimmt. Immer mehr Menschen fürchten sich vor der kommenden Heizkostenrechnung.

Energiekostenschub ohne Ende

Jeder Haushalt zahlt heuer bis zu 730 Euro zusätzlich an Energiekosten. Tendenz steigend. Besonders betroffen: die BezieherInnen kleiner Einkommen.

Wer Anfang September seinen Heizöltank für den Winter aufgefüllt hat, musste um 40 % mehr zahlen als ein Jahr zuvor. Zwischen 0,72 und 0,78 Euro kostet ein Liter – und die Preise steigen weiter. Auch Strom ist um rund 15 % teurer geworden. Und so schlagen sich die hohen Rohölpreise massiv in der Energierechnung jedes Einzelnen nieder. Im Durchschnitt muss ein österreichischer Haushalt heuer mindestens 730 Euro mehr für Energie bezahlen als vor einem Jahr, geht aus Berechnungen der Österreichischen Energieagentur hervor.

HEIZUNG UND AUTO

Die Berechnung geht von konstanten Preisen aus und bezieht sich auf eine ölbeheizte 90-m²-Wohnung. Außerdem

wird für die Rechnung angenommen, dass sich der Haushalt im August mit 2.400 Liter Heizöl eingedeckt hat. Der Stromverbrauch wurde mit 3.500 Kilowattstunden angenommen. Weiters wurde unterstellt, dass der Haus-

Steigt der Erdölpreis weiter, werden auch die Energiekosten noch mehr in die Höhe schnellen.

halt einen Diesel-Pkw zur Verfügung hat, der auf 100 km sieben Liter verbraucht und etwa 15.000 km im Jahr unterwegs ist. Die 730 Euro sind aber eine Untergrenze, so die ernüchternde Erkenntnis der Energieagentur. Der Rohölpreis könnte – was viele ExpertInnen erwarten – weiter steigen und dann wird die Rechnung noch höher.

HEIZÖL ENORM GESTIEGEN

Den größten Preissprung – ein Plus von 40 % – hat die Energieagentur im Beobachtungszeitraum bei Heizöl extraleicht festgestellt. Strom ist im Beobachtungszeitraum um 14 % teurer geworden, Diesel um knapp 22 %. Für Herbst angekündigte Preiserhöhungen wurden noch nicht berücksichtigt.

Erdgas und Heizöl liefern sich unterdessen in Österreich ein Kopf-an-Kopf-Rennen als beliebteste Energieträger. Von den 3,3 Mio. heimischen Haushalten heizen etwa 28,5 % mit Erdgas, 28,2 % mit Heizöl. Es folgen Fernwärme (16,2 %), Holz (14,3 %) und Strom (7,2 %).

An Hand dieser Zahlen stellt sich einmal mehr die Frage: Wann wird es endlich einen bundesweiten Heizkostenzuschuss für MindestpensionistInnen und SozialhilfeempfängerInnen geben?



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Mietervereinigung kämpft für Deine Rechte als MieterIn und steht Dir bei Problemen mit Vermietern zur Seite. Top-JuristInnen beraten Dich in allen Wohnrechtsfragen und helfen Dir gegen Abzocke bei Mieten und Betriebskosten, beim Streit um Kauttionen und vielem mehr. Damit Wohnen fair bleibt. Alle Infos:

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.