



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Was für Mieter wichtig ist

So kommen Sie besser durch den Winter

Österreichische Post AG - MZ 0202033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

**MVÖ holt 81.000 €
für Mieter zurück**
Mietzinsverfahren in Wien

**»Mietpreisdeckel«
muss zurück an Start**
Entwurf reicht nicht aus

**Vorsicht, Falle:
Verzichtserklärung**
Tipps zur Wohnungsrückgabe

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



So kommen Sie besser durch den Winter
Was Sie als Mieter zu den Tücken des Winters wissen müssen, lesen Sie in der Titelgeschichte ab
Seite 12

»Inflation dort bekämpfen, wo sie entsteht«
Wirtschaftsforscher Stephan Schulmeister im großen Fair-Wohnen-Interview.
Seite 4



MVÖ holt 81.000 Euro für Mieter zurück
Warum es sich lohnt, den Mietvertrag von den Experten der Mietervereinigung genau prüfen zu lassen.
Seite 8

Ein Hauch von Geschichte... **10**
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark
»Mietpreisdeckel« muss zurück an den Start **18**
Vorgestellter »Deckel« der Regierung auf dem MVÖ-Prüfstand
Warum es eine echte Mietpreisbremse braucht **20**
Stimmen aus ganz Österreich
Der neue Podcast der MVÖ ist da! **24**
Die Mietervereinigung zum Hören
Vorsicht! Falle »Verzichtserklärung« **26**
Muss ich diese Erklärung unterschreiben?
Mieten-Regulierung mindert Ungleichheit **28**
Neue Studie analysiert Langzeitdaten
Anzahl der Vermieter darf kein Geheimnis bleiben **30**
Keine Daten? Im Jahr 2023?
In diese zwei Gesundheitsmodelle der Zukunft investiert Europa **32**
Hannes Heide über Community Nurses

Plus:
MVÖ intern ... 34
Wie ist das eigentlich? ... 38

Servicestellen ... 36
MVÖ historisch ... 39



Liebe Leserin, lieber Leser,

eine gute Schlagzeile bringt einen Sachverhalt auf den Punkt. Eine schlechte Schlagzeile leistet das Gegenteil. »Inflation sinkt auf 5,4 Prozent«, wie unlängst in einigen Medien zu lesen war, versucht uns Steigendes als Sinkendes zu verkaufen. Die Verbraucherpreise steigen nämlich weiterhin und liegen im Oktober hierzulande um 5,4 Prozent höher als im Vorjahr.

Österreich leidet damit nach wie vor unter der höchsten Teuerung aller westeuropäischen Länder. Wirtschaftsforscher Stephan Schulmeister erklärt im Interview (*ab Seite 4 in diesem Heft*), dass Österreichs Regierung nicht den Preisaufrtrieb bekämpfte sondern dessen Folgen mit Transfers abzumildern versuchte und nennt dies »ziemlich unsinnig«.

Einer der größten Preistreiber im aktuellen Warenkorb waren die Mieten, die im Jahresvergleich um 9,4 Prozent gestiegen sind. Eine zielgenaue Maßnahme, um die Teuerung an der Wurzel zu bekämpfen, wäre eine echte Mietpreisbremse für alle Mietverhältnisse, wie sie die Mietervereinigung seit mehr als einem Jahr fordert.

Unsere Experten haben den von der Bundesregierung vorgestellten »Mietpreisdeckel« im Detail analysiert und festgestellt, dass für manche Mieterinnen und Mieter die Mehrkosten gesenkt, für andere jedoch sogar erhöht würden. Wir fordern die Regierung daher auf, zurück an den Start zu gehen und ein ordentliches Paket auf Grundlage unserer Mietpreisbremse zu schnüren, damit es zu einer echten Verbesserung kommt und die Teuerung für alle Österreicher eingedämmt wird.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM
Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:
Mietervereinigung Österreichs,
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
Tel. 05 01 95, Fax Dv 92000
E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at

Chefredaktion: Martin Ucik
Produktion: Martin Ucik
Anzeigenleitung: Monika Jurisic
Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 26.250 Exemplare
(ÖAK, roll. Jahresschnitt 2023)



Coverfoto: Adobe Firefly Image 2
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 Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

»Inflation dort bekämpfen, wo sie entsteht«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Wirtschaftsforscher Stephan Schulmeister mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Ursachen der Teuerung, Kosten- statt Marktpreise und die Mietpreisbremse.

Georg Niedermühlbichler: Sie sind einer der führenden Wirtschaftsforscher Österreichs, wie sehen Sie den derzeitigen Gelehrtenstreit um Maßnahmen gegen die Teuerung? Sind Zinsanhebungen das richtige Mittel?

Stephan Schulmeister: Grundsätzlich bin ich marktwirtschaftlich orientiert, gleichzeitig beobachte ich aber genau, ob die Grundbedingungen für ein Funktionieren der Märkte in bestimmten Bereichen gegeben sind.

Ein Beispiel: Energiepreise. Zwischen der Stromerzeugung aus fossiler und jener aus erneuerbarer Energie besteht ein gigantischer Unterschied, denn die zusätzlichen Kosten einer Megawattstunde sind bei erneuerbarem Strom null und bei fossilem Strom entsprechend des Gas-, Öl-, oder Kohlepreises höher. Eine einheitliche Preisbildung ist daher in diesem Fall

völlig verfehlt. Aber genau das passiert in Europa - durch die sogenannte Merit-Order wird der Börsenpreis als Richtpreis vorgegeben.

Beispiel zwei: Immobilien. Nach der Grundlogik der Marktwirtschaft steigt der Preis eines knappen Gutes, wodurch die Unternehmer das Angebot erhöhen und somit die Versorgung der Bevölkerung verbessern. Diese Grundlogik ist in diesem Fall aber nicht gegeben, denn Grund und Boden ist im großstädtischen Raum nicht vermehrbar. Das ist der Pferdefuß bei der Anwendung von Marktlogiken auf den sogenannten Wohnungsmarkt. Neben der rein ökonomischen kommt noch eine soziale Dimension dazu. Es gibt Güter und Dienstleistungen, auf die man verzichten kann und es gibt welche, die existenziell notwendig sind wie Wohnen, Energie und Nahrungsmittel - bei diesen Gütern darf ▶



man nicht rein auf marktwirtschaftliche Preisfindung setzen.

Das heißt in Notsituationen, wie sie jetzt gegeben waren und sind, müsste eigentlich der Staat entsprechende Maßnahmen setzen und eingreifen. Dazu gleich meine zweite Frage: In Österreich haben wir im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine hohe Inflation. Warum ist das Ihrer Meinung nach so?

In Österreich hat man sich entschieden, nicht die Inflation zu bekämpfen. Inflation bekämpfen hätte bedeutet, den Preisauftrieb zu bekämpfen. Man hat sich stattdessen dazu entschlossen, die Folgen der Inflation abzumildern und den Menschen eine Vielzahl unterschiedlicher Transfers, Energie-

Mieten selbst sind wieder Teil des VPI, also steigt auch wieder der VPI und es kommt zu Rückkoppelungseffekten.

Das ist der banale Grund warum Länder wie Spanien oder Frankreich, wo es Eingriffe in Marktprozesse bei Energie und Mieten gab, besser abgeschnitten haben was die Inflation betrifft.

Wenn aus wissenschaftlichen Gründen die Marktpreisbildung prinzipiell bei Immobilien oder Energie nicht funktioniert, dann gehört das anders reguliert. Ich neige stark dazu, dass man in all diesen Bereichen aus den genannten Gründen nicht Markt-, sondern Kostenpreise einführt. Bei den Immobilien würde das für mich bedeuten, eine generelle Richtpreisregelung einzusetzen, wobei in den Richtwerten die konkreten Kosten be-

die Inflation angeheizt hat, während die EZB versucht, durch Zinserhöhungen Geld aus dem Markt zu bringen. Sind Zinssteigerungen das einzig mögliche Mittel um gegen Inflation anzukämpfen? Und wenn ja, hat dann die Bundesregierung dieses Ziel der EZB mit dem Ausschütten der vielen Förderungen konterkariert?

Das Dogma, dass man Inflation durch Zinssteigerung verringert, beruht auf einem fundamentalen Irrtum. Wenn das Volumen der Schulden in einer Volkswirtschaft genauso groß ist wie das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Zinsen steigen von 3 auf 6 Prozent, dann steigen die Zinszahlungen um 100 Prozent - für etwas, das genauso groß ist wie das BIP, also gibt es dann einen zusätzlichen Kostenschub um 3 Prozentpunkte des BIP. Wer sagt, dass man die Inflation durch Kostensteigerungen bekämpfen muss, müsste auch sagen, dass man die Inflation bekämpft, indem man die Löhne um 15 Prozent erhöht. Das ist verrückt.

Hinter der Inflation stehen fast immer Verteilungskämpfe. Im Moment sind es Verteilungskämpfe zwischen den - wie ich sie nenne - Fossil-Rentiers, den Besitzern der giftigen Schätze Erdöl, Erdgas, Kohle, und jenen, die sie verbrauchen. Warum? Weil die Besitzer der giftigen Schätze seit dem Pariser Klimaabkommen wissen, dass ihr gesamtes Geschäftsmodell nur noch ein paar Jahrzehnte hält. Und jetzt wollen sie für die Übergangszeit ein Maximum an Profit herausholen - das ist der Hintergrund der gegenwärtigen Inflation.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Stephan Schulmeister in der MVÖ-Zentrale in Wien.

boni, Klimaboni und ähnliches gezahlt. Das war eine ziemlich unsinnige Form der Reaktion, weil sie tendenziell die Inflation wieder anheizt.

Beim Wohnen sind die Mieten in aller Regel mit dem Verbraucherpreisindex (VPI) indexiert. Im VPI stecken aber auch Preise für importierte Güter; steigen diese überdurchschnittlich - und genau das war der Ausgangspunkt -, dann würde das bedeuten, dass ein österreichischer Hausbesitzer von der Invasion des Herrn Putin profitiert, denn indirekt führt das zu höheren Gaspreisen, höheren Strompreisen usw. Das heißt die Verbraucherpreise steigen und steigen und die

rücksichtigt sind. Ich wäre der Meinung, dass sämtliche Mietwohnungen Richtwerten unterworfen sein sollten, unter Berücksichtigung der kapitalistischen Dynamik. Wenn jemand eine neue Wohnung schafft, braucht er auch eine Rendite. Daher wird der Richtpreis für eine neue Wohnung höher sein als für eine, die schon seit 60 Jahren abgeschrieben ist. Ich glaube, dass das prinzipiell kalkulierbar ist. Das hat Ähnlichkeiten mit Planwirtschaft. Aber wenn ein Marktversagen vorliegt, muss man eben versuchen eine andere Methode anzuwenden.

Die österreichische Regierung hat Geld in den Markt geschwemmt, was

Was wäre Ihre Antwort, um die Inflation zu bekämpfen?

Die Inflation dort bekämpfen, wo sie entsteht. Wenn eine Komponente der Inflation beispielsweise die 50-prozentige Steigerung der Milchpreise ist, dann muss ich als Wirtschaftsforscher untersuchen, wie das bei der gleichen Anzahl von Kühen und dem gleichen Angebot von Milch möglich ist. Ich behaupte das lässt sich herausfinden.

Also Inflation dort bekämpfen, wo sie ist und nicht pauschal.

Schon gar nicht mit Zinsen, die ja die Kosten erhöhen. Die Unsinnigkeit

der Inflationsbekämpfung wird beim Wohnen am deutlichsten: Wenn ich die Inflation im Bereich des Wohnens bekämpfen will, muss ich schauen, dass das Wohnungsangebot zunimmt. Die Zinserhöhung macht ja genau das Gegenteil und das ist ein offensichtlicher Blödsinn.

Kommen wir zur Mietpreisbremse, bzw. dem Vorschlag der Bundesregierung, der aus unserer Sicht nicht ausreichend ist. Wie sehen Sie diesen Vorschlag der Regierung? Für wie wahrscheinlich halten Sie es, dass die Inflation in den kommenden Jahren wieder auf über 5 Prozent steigen wird?

Persönlich glaube ich eher, dass die Wahrscheinlichkeit gering ist, denn man hat mit der Holzhammer-Methode die Wirtschaft in eine Rezession getrieben. Als Holzhammer funktioniert die Methode, aber das ist keine spezifische Bekämpfung der Inflation und ich halte das für eine Augenauswischerei. Das wichtigste ist eine längerfristige Strategie. Um das Angebot an Wohnungen erhöhen, braucht es im großstädtischen Raum bei Grundstücken ein Vorkaufsrecht für sozialen und kommunalen Wohnbau. Angesichts der enormen Knappheit wäre es das Beste, dem sozialen Wohnbau für das zusätzliche Grundstücksangebot, das auf den Markt kommt, ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Eine Leerstandsabgabe wäre sicher vernünftig, die muss aber auch ein bisschen wehtun. Wenn geschätzt 90.000 Wohnungen in Wien leer stehen, dann ist das, etwas hart formuliert, sozial schädigendes Verhalten und muss etwas kosten. Alle Maßnahmen im Paket zumindest mit Teilen der Immobilien-Rentiers abzuklären, wäre der beste Weg.

Mieten sind an die Inflation gebunden. Gäbe es aus Ihrer Sicht ein anderes, vernünftigeres Modell?

Wir haben zwei Inflationsraten. Die eine wird jeden Monat erhoben und ist relativ unbestritten, das ist der Verbraucherpreisindex (VPI). Dessen Nachteil ist, dass die Preise importierter Güter drinnen sind und die Preise exportierter Güter nicht. Eigentlich müsste man die Inflation dessen, was Österreich produziert nehmen und

nicht die Inflation dessen, was Österreich konsumiert. Da besteht in normalen Zeiten kein großer Unterschied, aber in den letzten drei Jahren war der Unterschied enorm. Der BIP-Deflator ist um mindestens 2 – 2,5 Prozent weniger stark gestiegen als der VPI, weil ein Großteil der Inflation importiert war. Wenn es darum geht, die Verteilung der Produktionseinkommen zu stabilisieren, wäre der BIP-Deflator der bessere Maßstab für eine Indexierung der Mieten.

Wir haben eine Entwicklung des Kapitalismus in der die besitzenden Ren-

Wirtschaftswachstum. Die Geschichte zeigt uns zwei Typen von Kapitalismus: einen, bei dem die Unternehmer das Sagen haben und einen anderen, den die Rentiers, also die Besitzer von Finanzkapital, Immobilien und dergleichen dominieren.

Wer in den 1950er-, 1960er-, 1970er-Jahren in Österreich Profit machen wollte, musste in die Realwirtschaft gehen. In den letzten Jahrzehnten verlagerte sich das immer mehr zu den Vermögenden. Wenn die Mieten überdurchschnittlich steigen, dann werden



Stephan Schulmeister beim Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale in Wien.

tiers im Vergleich zu den unternehmenden Kapitalisten immer mehr begünstigt werden. Wir sind eine Rentier-Ökonomie geworden. Fossil-Rentiers haben Erdöl und ziehen den Profit raus. Immobilien-Rentiers haben Häuser und ziehen Profit aus diesem Vermögen.

Hohe Mietpreise bedeuten natürlich auch, dass viel Kapital gebunden ist. Wer hohe Miete zahlen muss plus hohe Energiekosten hat weniger Geld zu leben und damit auch weniger für den Konsum. Wie bewerten Sie die negative Auswirkung auf die Gesamtwirtschaft? Hat das auch Auswirkungen auf eine kommende Rezession?

Ja sicher, und dies ist nicht nur ein Problem in einer Rezession, also bei einem kurzfristigen Einbruch sondern auch im Hinblick auf das langfristige

den Haushalten, auch über die Zinsen, Einkommen entzogen, das sie für Konsum verwendet hätten. Und es wird jemandem zugesprochen, der das wiederum als Vermögen oder Finanzkapital akkumuliert. Das bedeutet schlicht und einfach eine Verstopfungserscheinung im Wirtschaftskreislauf. Jene, die Geld ausgegeben hätten, haben immer weniger, und jene, die es nicht ausgeben, kriegen immer mehr. Das muss man systemisch betrachten. Diese insgesamt verfehlte finanzkapitalistische Spielanordnung wird sich selbst zerstören - das ist in der Wirtschaftsgeschichte immer passiert. Selbstzerstörerischer Finanzkapitalismus ist leider mit sehr, sehr schwierigen Krisen verbunden, zuletzt die Weltwirtschaftskrise mit all ihren Folgen.

Danke für das Gespräch.

MVÖ holt 81.000 Euro für Mieter zurück

Haupt- oder Untermiete..? Befristung..? Warum es sich lohnt, den Mietvertrag von den Experten der Mietervereinigung genau prüfen zu lassen? Weil man sich am Ende ein kleines Vermögen ersparen kann.

Im Jahr 2015 schloss Benjamin K. einen befristeten Mietvertrag für eine 3-Zimmer-Wohnung eines Altbaus in Wien-Hietzing ab. Nach fünf Jahren – im Juni 2020 – wurde der befristete Vertrag um weitere 10 Jahre verlängert. Ein Anlass, den Vertrag bei der Wiener Mietervereinigung überprüfen zu lassen.

Der vereinbarte Mietzins schien überhöht, und die Rechtsexperten der Mietervereinigung brachten noch im selben Monat ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle (MA 25) ins Rollen. Bei der Mietzinsüberprüfung wurde festgestellt, dass Mieter K. in den vergangenen fünf Jahren zu viel Miete für die 75-Quadratmeter-Wohnung bezahlt hatte. Die Schlichtungsstelle entschied auf eine Rückzahlung von rund 15.000 Euro.

Die Eigentümer des Hauses zogen das Verfahren von der Schlichtungsstelle zum Bezirksgericht (BG) ab. Nun war das BG Hietzing am Zug.

Hauptmiete oder Untermiete?

In diesem Verfahren kam dann ein neuer Aspekt ins Spiel: Bei dem abgeschlossenen Mietvertrag handelte es sich nicht um eine Haupt-, sondern um eine



Simona Böhm
ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat das Mitglied im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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

Untermiete. Die Miteigentümerin, mit der K. den Mietvertrag im Jahr 2015 abgeschlossen hatte, war nämlich als Hauptmieterin der Wohnung eingetragen und bezahlte selbst noch Miete.

»Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins [...] den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH (50 Prozent, Anm. d. Red.) übersteigen«, hieß es in der Entscheidung des BG Hietzing. Außerdem: »Im Fall eines befristeten Untermietvertrags [...] vermindert sich der höchstzulässige Untermietzins um 25 Prozent.«

In der Entscheidung des Gerichts fiel der Hauptmietzins damit um ein Vielfaches geringer aus als der Mietzins, der Mieter K. in den vergangenen fünf Jahren verrechnet wurde.

Untermieter rechtlich schlechter gestellt

»Wir raten Mietern immer dazu, zu prüfen, ob es sich beim Mietvertrag um eine Haupt- oder Untermiete handelt«, erklärt MVÖ-Juristin Simona Böhm, die den Mieter im Verfahren vertrat. »Untermieter sind rechtlich in einigen Punkten schlechter gestellt als Hauptmieter.«

Da der überhöhte Mietzins auch während des Zeitraums verrechnet wurde, in dem sich das Gericht mit der Mietzinsüberprüfung beschäftigte, wurde dem Entscheid zufolge eine Rückzahlung auch für diesen Zeitraum fällig. Den Rekurs der Miteigentümerin und Hauptmieterin lehnte das Landesgericht Wien ab, mit einem außerordentlichen Rekurs blitzte sie in der Folge auch beim Obersten Gerichtshof ab.

Inklusive Zinsen durfte sich Mieter K. somit über eine saftige Rückzahlung von rund 81.000 Euro freuen.

i Haupt- oder Untermiete?

Wann unterzeichnet man einen Hauptmietvertrag?

Hauptmiete entsteht, wenn der Mietvertrag mit

- dem Eigentümer oder dem Fruchtniesser der Liegenschaft,
- dem Wohnungseigentümer,
- dem Fruchtniesser an einem Wohnungseigentumsobjekt,
- dem Generalmieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder

- dem Wohnungseigentumsbewerber

abgeschlossen wird. In diesem Fall kommt der Hauptmietvertrag mit allen Eigentümern der Liegenschaft zustande. Mit Begründung von Wohnungseigentum am Mietobjekt geht die alleinige Vermieterstellung dann auf den Wohnungseigentümer über.

Wer der Eigentümer ist, erfahren Sie im Grundbuch bei jedem Bezirksgericht. Einsicht ist für jeden möglich. Sie können dort auch einen Grundbuchauszug einholen.

Untermiete liegt in allen anderen Fällen vor.

Wie hoch darf der Mietzins sein?

Grundsätzlich darf der Untermietzins nicht mehr als 150% des Hauptmietzinses betragen, zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer. Für vom Hauptmieter getätigte Investitionen, die den Wohnstandard verbessern, kann ein Zuschlag verlangt werden.

Welche Nachteile haben Sie bei einem Untermietvertrag?

Das Schicksal der Untermiete hängt mit jenem der Hauptmiete untrennbar zusammen. Wird der Hauptmietvertrag aufgelöst, dann endet auch der Untermietvertrag.

Anders als der Hauptmieter hat der Untermieter keine Möglichkeiten die Durchführung von Erhaltungsarbeiten zu verlangen oder Anspruch auf eine Betriebskostenabrechnung. Allerdings kann auch er sowohl eine illegale Ablöse zurück verlangen als auch die Miethöhe überprüfen lassen und gegebenenfalls eine Herabsetzung verlangen.





Ein Hauch von Geschichte...

Leider gibt es wenig Material, welches Einblick in die Anfänge der Mietervereinigung Steiermark bietet. Umso interessierter lauschten wir den Erzählungen der Tochter unserer wohl allerersten Sekretärin, die sich im Zuge einer juristischen Beratung an die Zeit unserer Anfänge zurückerinnerte.

Frau Irene Egger zeigte uns Bilder von ihrer Mutter, Frau Vera Egger-Holly, die ca. von 1950 bis 1980 als wohl erste Sekretärin bei der Mietervereinigung Steiermark arbeitete.

Die Probleme rund um Betriebskosten und Mietzinserhöhungen waren schon damals Hauptaufgabengebiete. Unsere Instrumente zur Durchsetzung der Mietrechte haben sich aber seither gewaltig geändert. Ein Blick auf den Schreibtisch von

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit

Frau Egger-Holly zeigt einen Aschenbecher, der auch fleißig in Gebrauch war, einen klobiger Festnetzapparat und eine riesige Schreibmaschine.

Die Berater waren in der Regel keine Juristen, aber dennoch sehr versiert und engagiert. Auffallend aber typisch für diese Zeit ist das klassische Rollenbild: Das Sekretariat war weiblich, die Rechtsberater waren ausschließlich männlich und schon ergraut.

Frau Irene Egger ist quasi mit und in der Mietervereinigung aufgewachsen. Sie erzählt, dass sie in der Defreggergasse gespielt habe bis die Mutter mit der Arbeit fertig war. Es konnte spät werden. Frau Egger-Holly kam selten vor 20.30 Uhr nach Hause, auch wenn die reguläre Arbeitszeit um 18 Uhr endete. Der Vormittag (Arbeitszeit von 8 bis 12 Uhr) verlief meist ruhiger. Die Referenten waren zu dieser Zeit bei der Schlichtungsstelle oder beim Bezirksgericht.



Dann folgte bis 15 Uhr eine ausgedehnte Mittagspause. Unsere Sekretärin wohnte nicht weit entfernt und konnte somit in dieser Zeit zu Hause kochen, essen und sich mit einem Kaffee für den Nachmittag rüsten.

Ab 15 Uhr ging es dann tagtäglich wirklich rund. Das Wartezimmer war bis auf den letzten Platz gefüllt. Es war unmöglich, alle Problemfälle bis 18 Uhr abzuarbeiten. Die Leute strömten ohne Termin in unser Büro und suchten juristischen Rat. Es wurde kein Mitglied weggeschickt. Egal, wie viele Leute Hilfe benötigten und wie spät es schon war: Weder die Referenten, noch die Kassierer oder Sekretärinnen gingen um Punkt 18 Uhr nach Hause. Kein Mitglied wurde der Türe verwiesen. Und auch am Samstag wurde bis Mittag gearbeitet.

Für Frau Egger-Holly war der Arbeitstag nach dem letzten



Irene Egger (kleines Foto, Farbe) gab der MVÖ Steiermark einen interessanten Einblick in die Arbeit ihrer Mutter Vera Egger-Holly (Schwarzweiß-Fotos oben).

Mitglied noch nicht zu Ende. Die Referenten riefen zum Diktat, Briefe und Anträge mussten noch geschrieben werden bevor man endlich das Büro verlassen konnte.

Nicht ohne Stolz erzählt die Tochter unserer damaligen Sekretärin, dass die Mietervereinigung Steiermark damals 7.000 Mitglieder zählte. Damals lag der Beratungsschwerpunkt

eindeutig bei Graz, Bruck/Mur und Leibnitz.

Die Mitglieder verstanden die Mietervereinigung als das, was sie auch heute noch ist, nämlich als starke Interessensvertretung, die man auch gerne ein Leben lang unterstützte. Man war stolz Teil einer Gemeinschaft zu sein, die für die Einhaltung der Mietrechte kämpfte.

Der größte Ansturm für das Sekretariat fand freilich jährlich im Jänner statt. Die Mitglieder sollen bis auf die Straße eine Schlange gebildet haben, nur um den Beitrag rechtzeitig einzahlen zu können.

Das Gespräch wurde von unserer Juristin Frau Dr. Tanja Scheucher schriftlich aufgezeichnet.





Grafiken: Adobe Firefly Image 2

So kommen Sie besser durch den Winter

Die größten Überraschungen liegen in der Winterzeit meist nicht als Packerl unter dem Weihnachtsbaum sondern auf der Straße, in den eigenen Wänden oder vor Nachbars Fenster. *Fair Wohnen* beleuchtet anhand des Beispiels der fiktiven Familie Maier, wie Sie als Mieter besser durch den Winter kommen.

Familie Maier wohnt in einer Vier-Zimmer-Wohnung in Wien-Simmering und hat alle Hände voll zu tun, denn Weihnachten rückt in großen Schritten näher und bis dahin ist noch einiges zu erledigen. Herr Maier hat in seinem Restaurant Hochsaison, während Frau Maier wenige Wochen vor den Weihnachtsferien noch einige Schularbeiten und Tests zu korrigieren hat.

Die Kinder Anna und Max freuen sich schon ganz besonders auf das Fest und schmücken vor Vorfreude vibrierend den Balkon der Familie mit einer Lichterkette und funkelnder Weihnachtsbeleuchtung. Blinkende Eiszapfen und leuchtende Sterne sind es geworden, die in grellen Farben strahlen. Die Freude über den üppigen Augenschmaus währt nicht lange, denn kaum ist es richtig dunkel, langt die erste Beschwerde eines Nachbarn ein. Muss die mühsam befestigte Dekoration wieder entfernt werden?

Lichterketten und Weihnachtsbeleuchtung

Was der eine als stimmungsvoll empfindet, ist dem anderen

Lichterketten und helle Weihnachtsbeleuchtung sorgen immer wieder für Meinungsverschiedenheiten.

lästig. In Österreich gibt es noch keine Rechtsprechung zu privater Weihnachtsbeleuchtung. Innerhalb der Wohnung haben Mieter freie Hand. Grundsätzlich darf man auch Balkon und/oder Terrasse nach seinem eigenen Geschmack gestalten - wenn es sich um eine ortsübliche Dekoration handelt.

Das Anbringen im Balkonbereich ist grundsätzlich von dem vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung umfasst. Der Vermieter kann in der Regel nicht die Beseitigung einer

Lichterkette verlangen, auch nicht mit dem Argument, der ästhetische Gesamteindruck des Hauses werde durch die Lichterkette negativ beeinflusst.

Lichterketten und Weihnachtschmuck müssen freilich sicher installiert sein - die Hausfassade darf nicht beschädigt und Nachbarn dürfen nicht übermäßig gestört werden. Wer es ganz genau wissen will, findet in der kostenpflichtigen *ÖNORM O1052* - abhängig von Zeit und Wertungsgebiet - Orientierung zu maximal zulässigen Lichtstärken. Eine überbordende Beleuchtung müssen Nachbarn nicht dulden.

Beim Stiegenhaus handelt es sich um einen allgemeinen Teil des Hauses - hier müssen Nachbarn und/oder Vermieter weihnachtliche Dekoration nicht dulden und können eine Entfernung verlangen.

Achten Sie auf die Zeit

Werden Mieter durch grell blinkende und ständig flackernde Weihnachtsdekoration eines Nachbarn am Schlaf gehindert, können diese dagegen vorgehen und verlangen, dass die Lichter ►



ab 22 Uhr ausgeschaltet werden. Ratsam ist es jedenfalls, sich bei größeren Dekorationsvorhaben mit Nachbarn und Vermieter abzustimmen.

Nachdem Frau Maier den Nachbarn mit der Installation einer Zeitschaltuhr für die Balkon-Deko besänftigen konnte, legte die Nacht ihr dunkles Tuch über Simmering.

Doch schon der folgende Morgen bringt die nächste Aufregung. Über Nacht fiel in Wien der erste Schnee, und das unvermeidliche Chaos nimmt seinen Lauf: ausgerechnet vor dem Restaurant von Herrn Maier kommt eine Passantin auf dem rutschigen und ungestreuten Gehweg zu Sturz und lässt ihren Frust am Lokalbesitzer aus. Dieser ist zwar Spezialist für Salzkrusten, allerdings eher auf Saibling als auf Gehsteig.

Wer ist für die Schneeräumung am Gehsteig verantwortlich?

In Österreich werden Schneeräum- und Streupflichten in der Straßenverkehrsordnung (§93) geregelt. Grundsätzlich müssen Eigentümer von Liegenschaften im Ortsgebiet, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, Gehsteige und Gehwege von Schnee räumen. Bei Eis- und Glättegefahr muss auch gestreut werden.

Der Eigentümer kann seine Räum- und Streupflicht durch Vereinbarung an Dritte übertragen. Dritte können Hausbesorger, Hausverwalter, freie Dienstleistungsunternehmen oder auch Mietparteien sein.

Wird eine solche Vereinbarung getroffen, haftet der Grundeigentümer nur mehr dann, wenn er die Räum- und Streupflichtung einem ungeeigneten oder untüchtigen Vertragspartner übertragen hat. Andernfalls haftet derjenige, dem diese Verpflichtung übertragen

wurde, an Stelle des Eigentümers. Mietern ist unbedingt zur Vorsicht bei der Übernahme des Winterdienstes geraten. Eine solche Verpflichtung muss im Mietvertrag oder zumindest in einer schriftlichen Vereinbarung von beiden Teilen unterzeichnet werden. Ein konkreter Reinigungsplan ist zu erstellen. Streusalz und notwendige Gerätschaften muss der Eigentümer stellen.

Zwischen 6.00 und 22.00 Uhr muss ein Gehweg geräumt/gestreut sein.



Jeder Mietpartei sollte dabei auch klar sein, dass diese für die ordnungsgemäße Durchführung der erforderlichen Arbeiten haftet. Rutscht ein Fußgänger auf einem eisglatten Gehweg aus und verletzt sich dabei, drohen haftungsrechtliche Konsequenzen, die von Schadenersatzforderungen und Schmerzensgeld bis zu einem Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung führen können.

Wann muss geräumt werden?

In jedem Fall muss der Gehweg zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr begehbar sein. Mit dem Umfang der Räum- und Streupflichtung hat sich auch die österreichische Rechtsprechung schon mehrmals beschäftigt. Zu den Räumverpflichtungen wurde zum Beispiel festgehalten, dass eine Schneeräumung

oder Maßnahmen gegen Glätteis rund um die Uhr in der Regel unzumutbar sind. Um Mitternacht kann eine Betreuung der Wege wie untertags nicht erwartet werden.

Ein Sturz ohne Folgen

Die gestürzte, jedoch unverletzte Passantin, wird von Herrn Maier durch eine Einladung zu einem Saibling in Salzkruste besänftigt. Ihn traf im konkreten Fall keine Schuld, denn eine schriftliche Vereinbarung zur Schneeräumung bestand hier nicht.

Am Nachmittag kehrt Frau Maier in die Wohnung zurück und will die Zeit nutzen, um Schularbeiten ihrer Schüler zu korrigieren. Gar nicht so einfach, denn der Lärmpegel in der Simmeringer Wohnung ist in den letzten Wochen energierend hoch. Grund dafür ist einerseits die übungsfreudige Saxofonistin nebenan, andererseits die Renovierungsarbeiten in der Wohnung im oberen Stock.

Was tun, wenn der Nachbar zu laut ist?

Die Freiheiten des Einzelnen enden dort, wo der Nachbar beeinträchtigt wird. Das sogenannte Rücksichtnahmegebot, das im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) verankert ist, gilt insbesondere dann, wenn es darum geht, in welchem Ausmaß in der Nachbarschaft gelärmt werden darf. So sollten Musikinstrumente mit Lautstärkenreglern, Fernseher und Stereoanlage auch untertags lediglich auf Zimmerlautstärke gespielt werden.

Die Frage, ob etwas zu laut ist, wird immer nach der Ortsüblichkeit beurteilt. Es kommt hierbei nicht auf besondere Empfindlichkeiten Einzelner an.

Gegen einen lärmenden Nachbarn hilft, wie so oft im Leben, am besten das Gespräch. Bleibt

Musterbriefe der MVÖ:



mietervereinigung.at/699/Downloads

dieser Versuch ohne Erfolg, kann die Polizei helfen, denn die Erregung störenden Lärms in ungebührlicher Weise stellt nach den jeweiligen Landespolizei-gesetzen einen Verwaltungsstrafatbestand dar.



Kinderlärm

Kinderlärm ist grundsätzlich hinzunehmen. In Ausnahmefällen kann jedoch auf Unterlassung geklagt werden – und zwar dann, wenn der Lärm der Nachbarkinder das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benutzung der Wohnung wesentlich beeinträchtigt. Wie oben ist auch hier ein objektiver Maßstab heranzuziehen; subjektives Lärmempfinden spielt keine Rolle.

Baulärm

Im städtischen Bereich werden Baustellen als ortsüblich angesehen. Eine Mietzinsminderung steht hier nur dann zu, wenn nicht mit dem Ausmaß der Beeinträchtigung zu rechnen war.

Voraussetzung für eine etwaige Mietzinsminderung wegen Lärms ist neben der bloßen Anzeige auch eine entsprechende Dokumentation der Störungen. Mieter sollten tagebuchähnliche Aufzeichnungen machen. Darin sollten neben Datum und

Beim Spielen eines Musikinstruments stellt sich die Frage der Ortsüblichkeit – Saxofonisten üben für gewöhnlich in Proberäumen.

Sollte eine Wasserleitung eingefroren sein, informieren Sie ehe baldigst die Hausverwaltung.

genauer Uhrzeit Art und Lautstärke des Lärms festgehalten werden. Auch (Ohren-)Zeugen sind mitunter notwendig. Im Streitfall können diese Details wichtig werden.

Mieter haben nur so lange ein Recht auf Mietzinsminderung, solange die Beeinträchtigung des Mietobjekts vorhanden ist. Sobald der Mangel beseitigt wird, entfällt das Recht auf Mietminderung. Für Lärmbelästigungen wurden bislang seitens der Gerichte maximal 25 Prozent Mietminderung zugestanden.

Bitte konsultieren Sie vor einer Mietminderung unbedingt Fachleute wie unsere Juristen, da jede unvollständige Mietzinszahlung zu einer Mietzins- und/oder Räumungsklage führen kann.

Wenn das Wasser nicht mehr fließt..

Pünktlich zum Wochenende wartet das nächste Problem auf die Familie: Geplant ist ein entspanntes Frühstück, doch heißen Tee wird es an diesem bitterkalten Wintertag keinen geben – die Wasserleitung streikt. Weder Kalt- noch Warmwasser sprudeln aus dem Hahn, die offensichtliche Pechsträhne der Familie Maier hält weiter an.



Schnell werden die Nachbarn durchgeklingelt und auch in den angrenzenden Wohnungen herrscht Ebbe. Was tun?

Was tun bei einem Wasserschaden?

Da Sie als Mieter die Pflicht haben Schäden von Ihrer Wohnung fern zu halten, sollten Sie bei Gebrechen wie Wasserrohrbrüchen, deren Folgen Sie selbst nicht mehr in den Griff bekommen, die Feuerwehr anrufen.

Informieren Sie Ihren Vermieter unverzüglich – auch schriftlich. Denn bei einem Wasserschaden liegt ein sogenannter »ernster Schaden« des Hauses vor, dessen Erhaltungspflicht normalerweise den Vermieter trifft. Für Mitglieder der Mietervereinigung steht ein Muster-schreiben als Download zur Verfügung. Fotografieren Sie sichtbare Schäden und fügen Sie die Fotos Ihrer schriftlichen Schadensmeldung bei. Fordern Sie die Behebung des Wasserschadens binnen einer angemessenen Frist und weisen Sie darauf hin, dass aufgrund der Feuchtigkeit die Gefahr des Schimmels besteht.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst die allgemeinen Teile des Hauses (z. B. Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Gemeinschaftsanlagen, Leitungen). Die Mietgegenstände unterliegen dann der Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn ein ernster Schaden oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt (z. B. Wasserrohrbruch, Schimmelpilz an den Wänden).

Wer beauftragt ein Unternehmen zur Behebung des Schadens?

Die Behebung von Wasserschäden ist in der Regel Vermietersache. Das bedeutet, dass diesen Schaden an der Wohnung zu beheben hat. Soweit Sie es

nicht anders vereinbart haben, muss der Vermieter den Auftrag für eine Reparatur erteilen.

Grundsätzlich besteht, sollte der Wasserschaden zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führen, ein Recht auf Mietzinsminderung. Da allerdings jede Minderzahlung des Mietzinses zu einem Gerichtsverfahren führen kann, raten wir, zuvor unsere Fachleute zu kontaktieren. Sollte der Schaden größer bzw. der Vermieter nicht tätig werden, ist es notwendig in einer persönlichen Beratung die weiteren Schritte abzuklären.

Nachdem ein Installateur das Wassergebrechen im Haus der Familie Maier beheben konnte, freut man sich auf einen getrennten Fernsehabend, bei dem sich jeder extra in seine Lieblingsserie versenkt. Schon bald trifft man sich jedoch in der Küche wieder, auf der Suche nach warmem Tee. Irgendwie scheint es von Minute zu Minute kälter zu werden. Es wird doch nicht die Therme..?

Therme defekt

Für alle Wohnungen (ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser) gilt seit 2015 ein einheitlicher Rechtsraum, was Heizthermen betrifft. Wenn die Therme bei der Anmietung vorhanden war, ist sie auch mitvermietet. Dann ist der Vermieter verpflichtet, Reparaturen oder den Austausch der Therme finanziell zu tragen. Die Kosten der Wartung dagegen müssen die Mieter tragen.

Informieren Sie Ihren Vermieter schriftlich und verlangen Sie die zeitnahe Behebung des Thermenschadens.

Mit dem Kaputtwerden der Therme ist ein sofortiger Mietzinsminderungsgrund gegeben (sofern man eine Wohnung der Kategorie A angemietet hat). Der Vermieter muss daher über

die kaputte Therme informiert werden, um ihm Gelegenheit zu geben, die Mietzinsminderung zu verhindern. Das sofortige Recht auf Mietzinsminderung geht in dem Augenblick verloren, in dem man selbst den Schaden beseitigt.



Informieren Sie den Vermieter unverzüglich über eine kaputte Therme.

Zentralheizanlage defekt

Ist die Zentralheizanlage in einem Mehrparteienhaus defekt, gilt auch hier: Informieren Sie sofort schriftlich den Vermieter. Bei einer Zentralheizanlage handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage des Hauses (wie auch Lift, Waschküche, etc.), für die der Vermieter erhaltungspflichtig ist.

Auch hier gilt, wie schon bei der Heiztherme: Können ein Mieter die Wohnung aufgrund nicht durchgeführter Erhaltungsarbeiten des Vermieters nicht oder nur eingeschränkt nutzen, steht ihm das Recht auf Mietzinsminderung zu.

Mietzinsminderung

Die Höhe der Minderung sollte jedenfalls in einem persönlichen Beratungsgespräch mit unseren Mietrechtsexperten geklärt werden, da jede Nichtzahlung einer Mietzinsvorschreibung zu einer Klage führen kann. Wer Recht behalten, aber keine Klage riskieren will,

muss der Verwaltung bzw. dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt wird.

In jedem Fall muss der Mieter den Anspruch beweisen. Daher raten wir Betroffenen, sich ausführlich beraten zu lassen, wie sie am besten vorgehen sowie sämtliche Schritte schriftlich zu dokumentieren und auch Zeugen und Fotos (der kaputten) Therme sicherzustellen, um im Streitfall den eigenen Anspruch durchsetzen zu können.

Das Recht auf Mietminderung besteht für die Zeit, in der die Beeinträchtigung des Mietgegenstandes vorhanden ist. Wird der Mangel beseitigt, entfällt auch das Recht auf Mietminderung.

Protokoll führen

Seitens des Gesetzgebers gibt es keine klaren Aussagen über die Höhe zulässiger Mietzinsreduktionen. Hier hängt viel davon ab, wie deutlich Mieter die Beeinträchtigung des Gebrauchs dokumentieren bzw. diese für das Gericht nachvollziehbar machen. Deshalb ist es empfehlenswert, während des Heizungsausfalls die Innentemperaturen in der Wohnung zu protokollieren.

Happy End für Familie Maier

Nach ereignisreichen Tagen kann Familie Maier aber letztlich den Vorweihnachtsstress hinter sich lassen. Pünktlich zum Weihnachtsfest sind alle Probleme vergessen, denn in der Wohnung erstrahlt der geschmückte Weihnachtsbaum, unter dem sich schon kleine und große Geschenkpakete verstecken, die nach dem gemeinsamen Essen geöffnet werden.

Auf die in ihr Spiel vertiefte Katze, die an einem kleinen Bändchen zieht das sich unterhalb einer brennenden Kerze schlängelt, achtet freilich niemand.

n
eu
ner
haus

JEDEN KANN ES EINMAL AUF DIE SCHNAUZE HAUEN.

IHRE SPENDE HILFT OBDACHLOSEN
MENSCHEN ZU EINEM NEUBEGINN.
NEUNERHAUS.AT/SPENDEN



»Mietpreisdeckel« muss zurück an den Start

Vorgestellter »Mietpreisdeckel« der Regierung auf dem MVÖ-Prüfstand: Die Ersparnis bei Mieten bleibt gering, die Umstellung auf jährliche Erhöhungen ist langfristig für Mieter von Nachteil. Eine echte Mietpreisbremse muss her.

Nach langem Hin und Her stellte die schwarz-grüne Bundesregierung Ende August einen sogenannten »Mietpreisdeckel« in Aussicht. Dieser »Deckel« sollte künftige Mieterhöhungen bei 5 Prozent begrenzen und in die Verfassung gehoben werden.

Für die dazu nötige Zweidrittelmehrheit im Parlament fehlte allerdings die Zustimmung der Opposition. Sowohl SPÖ als auch FPÖ lehnten die Festbeschreibung von Mieterhöhungen in der Verfassung ab. Nun plant die Bundesregierung offenbar, den »Deckel« einfachgesetzlich zu beschließen. Bis

Redaktionsschluss dieser *Fair-Wohnen*-Ausgabe lag zu diesem Vorhaben allerdings öffentlich noch nichts vor.

Die Experten der Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) haben sich den ursprünglichen Regierungsantrag im Detail angesehen. Fazit: Der »Deckel« hält nur zum Teil, was er verspricht.

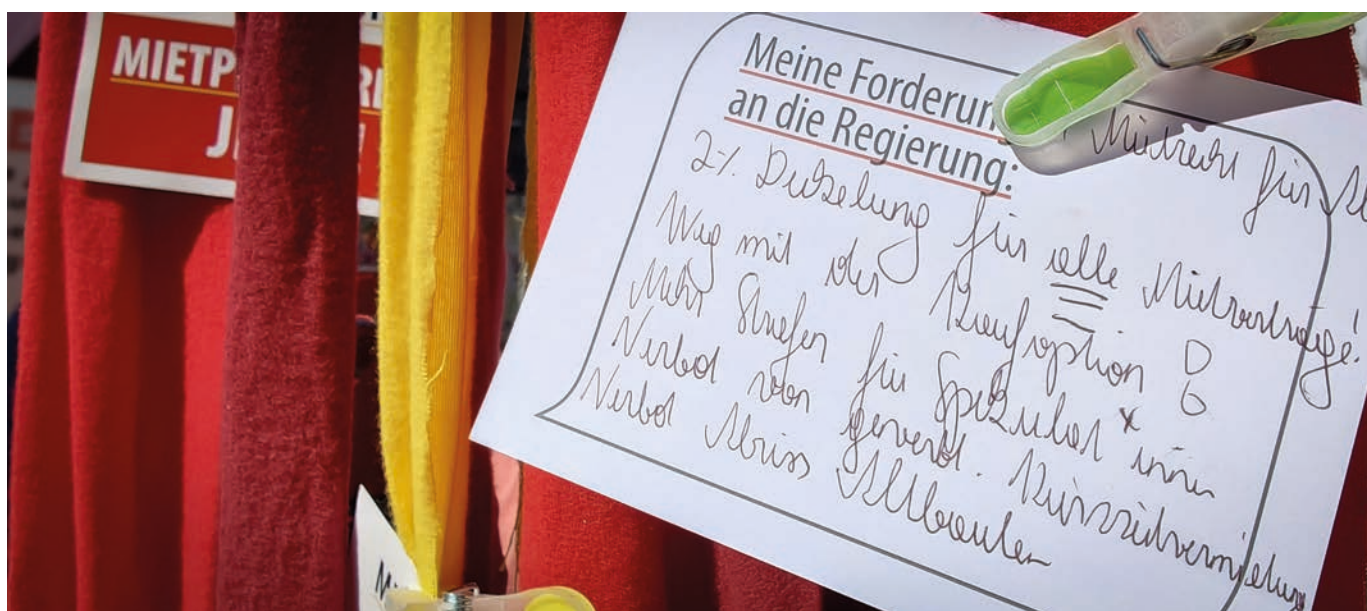
Für manche Mieter werden die Mehrkosten gesenkt, für andere jedoch sogar erhöht.

Für Richtwert-Mieten (rund 380.000 Haushalte) werden die Mehrkosten zwar bei der nächsten Erhöhung im Jahr 2025

gedämmt, danach werden dem Regierungsantrag zufolge die Richtwert-Mieten allerdings jedes Jahr (statt wie bisher alle 2 Jahre) erhöht.

Diese Umstellung auf jährliche Erhöhungen bedeutet eine systematische Verschlechterung und ist gegenüber dem bisherigen Zweijahresmodell für Mieter von Nachteil« erklärt Georg Niedermühlbacher, Präsident der MVÖ. »Warum bleibt man nicht beim Zweijahresmodell?«

Kategorie-Mieter zahlen drauf
Auch bei Kategorie-Mieten (rund 135.000 Haushalte) sieht der Regierungsantrag eine



Nachricht von Passanten an die Bundesregierung, gesammelt bei einer Mahnwache der Mietervereinigung für die Mietpreisbremse in Wien-Favoriten.



Mahnwache der Mietervereinigung für die Mietpreisbremse vor dem Parlament in Wien.

Umstellung auf jährliche Indextierungen vor, beginnend ab 2024.

Legt man den Erhöhungen des neuen Modells die Inflationsprognosen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) für die kommenden Jahre zugrunde, dann wird es für Kategorie-Mieter mit dem neuen System sogar teurer als mit dem alten. »Durch die Hintertür steigen damit auch die Betriebskosten für die Mehrzahl aller Mieter rascher an, da das Verwaltungshonorar gesetzlich mit dem mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt ist«, sagt Niedermühlbichler. »Ein Plus bei Kategorie A bedeutet also auch ein Plus bei den Verwaltungshonoraren und damit den Betriebskosten.«

425.000 Haushalte ignoriert

Unverständlich bleibt, warum die Regierung ihren Antrag nur für Kategorie-, Richtwert- und Genossenschaftsmieter aufsetzt und rund 425.000 Haushalte im unregulierten privaten Mietsektor ignoriert. »Just dort, wo aufgrund fehlender gesetzlicher Preisgrenzen die höchsten Nettomieten verlangt werden, wird die Teuerung weiterhin

ungebremst durchschlagen«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. »Für diese Mieter muss eine Lösung her.«

Die MVÖ besteht daher auf einer gründliche Überarbeitung des bislang vorliegenden Antrags. »Zurück an den Start und ein ordentliches Paket auf Grundlage unserer Mietpreisbremse schnüren, damit es zu einer echten Verbesserung für Mieter kommt«, fordern Niedermühlbichler und Hanel-Torsch.

Mieten-Stopp im Gemeindebau

Zu einer Lösung kam es unterdessen für Mieter in Wiener Gemeindewohnungen. Anfang November kündigte Bürgermeister Michael Ludwig an, die Mieten in Gemeindebauten bis Ende 2025 einzufrieren und die verpassten Erhöhungen auch danach nicht nachzuholen. Eine wichtige und von der Bundespolitik unabhängige Entlastung für Gemeinde-Mieter.

Der temporäre Mieten-Stopp gilt leider nur für Haushalte im Wiener Gemeindebau, die Richtwert- oder Kategorie-Mietzinse bezahlen. Für rund 760.000 Haushalte im privaten Mietsektor fehlt weiterhin jede Lösung

– da das Mietrecht in die Kompetenz des Bundes fällt, ist hier ist die Bundesregierung in der Pflicht endlich eine echte Mietpreisbremse umzusetzen.

Echte Mietpreisbremse jetzt!

Die MVÖ fordert seit geraumer Zeit eine echte Mietpreisbremse für alle Mietverhältnisse. Deren Eckpunkte: Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden und die Erhöhung soll auf 2 Prozent begrenzt werden. »Das kostet kein Steuer-geld und entlastet durch geringere Inflation alle Österreicher«, erklärt Hanel-Torsch.

Die MVÖ lädt ein, die Online-Petition für diese echte Mietpreisbremse zu unterstützen. Lesen Sie hierzu eine Auswahl der Stimmen vieler Unterstützer auf der nächsten Seite.

Außerdem braucht es dringend weitere Maßnahmen, um Wohnen in Österreich wieder leistbar zu machen. Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen, das Aus für befristete Mietverträge und eine faire Neugestaltung des Betriebskostenkatalogs sind die zentralen Punkte für gerechtes und leistbares Wohnen in Österreich.

Petition
zur Mietpreisbremse:



[www.openpetition.eu/petition/
online/mietpreisbremse-jetzt](http://www.openpetition.eu/petition/online/mietpreisbremse-jetzt)

Warum es eine **echte** **Mietpreisbremse** braucht

Mehr als 1.000 Unterstützerinnen und Unterstützer der Petition der Mietervereinigung für eine echte Mietpreisbremse haben anschließend erklärt, warum es diese aus ihrer Sicht braucht. *Fair Wohnen* stellt hier eine kleine Auswahl dieser vielen Stimmen aus ganz Österreich vor.

Isabella E.

»Weil ich seit 4 Jahren als Single in einer 52 qm Wohnung lebe und die Miete von 721 auf 959 Euro kalt gestiegen ist und es unleistbar ist umzuziehen!«

Michaela H.

»Ein Dach über dem Kopf sollten alle haben. Bei den steigenden Preisen kann sich man sich das bald nicht mehr leisten.«

Anonym

»Ich zahle mehr und mehr für dasselbe alte Produkt. Der Vermieter investiert nichts - seit Jahren, verlangt immer mehr Geld für etwas das immer weniger dem Standard entspricht. Missstände werden nicht behoben, dabei zahle ich eine stolze Summe mehr jeden Monat. Mir fehlt das Verständnis wofür ich zur Kasse gebeten werde.«

Mona L.

»Wohnen muss leistbar bleiben. Wie soll ein Pensionist das stemmen?«

Margret P.

»Mussten aufgrund zu hoher Miete (mit fast 70 Jahren) unsere Wohnung aufgeben... Neuanfang relativ gut gelungen, aber in der Pension haben wir eigentlich endlich unser Heim genießen wollen...«

Johannes H.

»Es muss endlich was gegen die Teuerung unternommen werden und mit den automatischen Mietpreiserhöhungen findet ein ungerechtfertigter Transfer von Einkommen zu den Vermögenden im Lande.«

Anonym

»Ich bin selbst seit vielen Jahren Mieter, und ich habe noch kein einziges Jahr erlebt, dass die Miete mal gleich geblieben ist. Die Erhöhungen bis ins Unendliche müssen gestoppt werden!«

Anonym

»Als KMU kann ich nur bedingt die steigenden Kosten für Miete und BK etc. an die Kunden weiterreichen - das Finanzamt will aber massenhaft Steuern von mir!«

Caroline O.

»Weil Wohnen nicht zum Luxus werden darf. Jeder benötigt ein Dach über dem Kopf.«

Wally P.

»Die Mietpreise speziell in Tirol sind nicht mehr zu rechtfertigen daher fordere ich die Politik auf endlich zu reagieren um dieser Preistreiber ein Ende zu setzen!!!«

Anonym

»Wenn die Mietpreise weiterhin unvermindert steigen, wird man sich das als alleinerziehendes Elternteil, Pensionist*in, Student*in usw. nicht mehr leisten können. Weiters möchte ich selbst nicht mein ganzes Verdienst nur fürs Überleben ausgeben.«

Martin K.

Günstige Mieten sollten in einem sozialen Land wie Österreich eine Selbstverständlichkeit sein. Es darf nicht sein dass Familien mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete aufbringen müssen

Anonym

»Meine Miete wurde von Dezember 2022 bis einschl. August 2023 annähernd verdoppelt!!! Innerhalb nicht mal eines Jahres.«

Peter N.

»Meine Miete in der Genossenschaft wurde ab 1.8.2023 um 35% erhöht. Sowa darf in einem Rechtsstaat nicht sein!«

Christina K.

»Unsere Miete ist in den letzten 3 Jahren um ein Drittel gestiegen. Längerfristig ist für uns (Jungfamilie) ein derartiger Anstieg nicht mehr zu stemmen bzw. sind wir auch nicht bereit weit mehr als die Hälfte unseres Gehaltes für Mietkosten zu bezahlen. Es muss eine Veränderung her! Vielen Dank für den Start dieser Petition!«

Anonym

»Ich habe eine Wohnung von 53m² und zahle 785 Miete.«

Ursula F.

»Weil die Mieten automatisch erhöht werden, die Löhne aber nicht.«

Nicht öffentlich

»Kaufen ist für die große Mehrheit ohne Geerbe zu haben unmöglich geworden. Wohnen muss aber für alle möglich sein, ohne unverschuldet in Schulden zu geraten.«

Anonym

»Die Petition ist wichtig, da mein Vermieter die VPI-Indexanpassung voll ausnutzt, auch rückwirkend, ohne Rücksicht auf uns als Familie mit zwei Kindern (5 u. 10 Jahre alt). Geht es so weiter mit den Indexierungen sind wir nächstes Jahr aus der Wohnung raus, und die Kinder aus ihrem Umfeld.«

Robert L.

»Mieter sind die Verlierer dieser ÖVP-Politik.«

Anonym

»Weil sich immer mehr Menschen (alleinerziehende Frauen, Pensionisten, Studenten und Singles) in Wien die rasant ansteigenden Mieten und Energiekosten kaum mehr leisten können.«

Madlyn K.

»Weil aus dieser Entwicklung nur wenige profitieren und die meisten Menschen darunter leiden müssen.«

Paula W.

»Um die Wohnung in der wir seit 21 Jahren leben nicht aufgrund laufender Mieterhöhungen zu verlieren.«

Martin K.

»Günstige Mieten sollten in einem sozialen Land wie Österreich eine Selbstverständlichkeit sein. Es darf nicht sein dass Familien mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete aufbringen müssen.«

Ingrid A.

»Damit Wohnen für alle leistbar ist, vor allem für alleinstehende Frauen, die nicht im Monat mit 2000 Euro netto nach Hause gehen, sondern weit darunter verdienen. Ich selbst verdiene unter € 1500,- und könnte mir alleine keine Wohnung leisten, wenn der Mietpreis für eine 40 m² Wohnung bei € 500,- und mehr liegt und die Nebenkosten noch einmal soviel wenn nicht mehr ausmachen, da bleibt in der heutigen Zeit nicht mehr viel fürs Leben. Wie hat meine Großmutter immer gesagt "zum Leben zu wenig und zum Sterben zu viel."«

Karin S.

»Es darf nicht sein, dass sich Menschen in Österreich zwischen "Essen-Wohnen-Heizen" entscheiden müssen.«

Friedrich G.

»Mieteinnahmen sind arbeitsloses Einkommen ohne zugrunde liegende Kostensteigerung. Im Wirtschaftsbereich heißt das Übergewinn. Und die Einkommen/Pensionserhöhungen der MieterInnen sind nicht automatisiert wie die Mietkostensteigerungen.«

Gottfried W.

»Kann mir die Miete nur mehr knapp leisten. Bin kein Geldsack wie die Regierungsmitglieder.«

Anonym

»Weil ich mir meine Miete bald schon nicht mehr leisten kann, wenn der Index weiterhin mit diesem Tempo steigt. Und dann sitzt man einfach auf der Straße. Dadurch wird einem jegliche Sicherheit in den eigenen vier Wänden genommen. Ein sehr schlimmes Gefühl!«

Anonym

»Weil nicht länger mit Wohnraum spekuliert werden soll und leistbarer Wohnraum für alle nicht zur Debatte stehen darf: Es kann nicht sein, dass allein mehr als die Hälfte des Gehalts in die Miete fließen (Energiekosten nicht eingerechnet).«

Anonym

»Lebensqualität sinkt deutlich! Hab das Gefühl, dass mit Wohnen und normalem Einkaufen für täglichen Bedarf (das auch unglaublich teuer geworden ist und Dinge einfach mal schnell um bis zu 20% teurer werden) kaum etwas übrig bleibt.«

Bruno B.

»Weil ich keine zwei Vollzeitjobs schaffen um meine Miete in Zukunft zu bezahlen.«

Mehr Sicherheit für Mitglieder der MVÖ: Mit dem Rechtsschutz der Wiener Städtischen Versicherung.

(Gruppenrechtsschutzversicherungsvertrag abgeschlossen zwischen der Mietervereinigung Österreichs und der WIENER STÄDTISCHEN VERSICHERUNG.)



Das Rechtsschutzpaket für nur 109 Euro.

Als perfekte Ergänzung zu den Serviceleistungen der Mietervereinigung übernimmt die Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Kosten, die bei wohnrechtlichen Streitigkeiten anfallen können, wie Gerichtskosten, Zeugen- und Sachverständigengebühren und vor allem die zugesprochenen Kosten des Gegenanwalts bei Prozessverlust, und zwar bis zu einer Versicherungssumme von 140.000 Euro. Über den Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für die eigene Privatwohnung hinaus sind die folgenden Bereiche abgedeckt:



Schadenersatz-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Beispiel: Verkehrsunfall zwischen Fahrradfahrer und Mopedfahrer – Ihr Rechtsschutz finanziert den Anwalt für die Durchsetzung der Schadenersatzforderungen (kaputtes Fahrrad, Schmerzensgeld etc.) und für die Strafverteidigung wegen fahrlässiger Körperverletzung.



Straf-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Rückwirkende Deckung bei Freispruch oder Einstellung des Verfahrens auch für Vorsatzdelikte (z. B. Sachbeschädigung).



Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich.

Beispiel: Streitigkeiten bei Verträgen über bewegliche Sachen (Gewährleistung Fernseher, eBay etc.).



Rechtsschutz für Haus und Wohnung.

In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskosten der außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im Außerstreitverfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten.



Eigentums-Rechtsschutz.

Beispiel: Exszindierungsklage (Mitbewohner wird gepfändet – auch eigene Gegenstände werden fälschlicherweise gepfändet).



Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich.

Bis zu 4x jährlich und max. je 90 Euro (ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten, hier erfolgt die Beratung durch die Mietervereinigung).

Extras der Wiener Städtischen Versicherung:

Der Versicherungsschutz gilt für den Versicherungsnehmer, Ehegatten/Lebensgefährten, Kinder bis 25 Jahre (ohne eigenes Einkommen und ohne eigenen Haushalt).



Freie Anwaltswahl.

(Ausgenommen Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete und wohnrechtliche Rechtsberatung, hier ist die Mietervereinigung Ihr Ansprechpartner.)



Hohe Versicherungssumme: 140.000 Euro.



Laufzeit:

0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages.
 Versicherungsende: 31. 12. 2024.



Kein Selbstbehalt.

Vertragsgrundlage:

Vertragsgrundlage sind die vereinbarten Versicherungsbedingungen, die auf der Homepage der Mietervereinigung rund um die Uhr verfügbar sind. Wenn gewünscht, können Sie die Versicherungsbedingungen in Papierform bei der Mietervereinigung anfordern.

Beitritt zur Gruppenversicherung:

Wenn Sie dem Gruppen-Rechtsschutzversicherungsvertrag (Pol.Nr.: 65-P194.132-2 oder SAP:1074391035) beitreten wollen, nutzen Sie beiliegenden Erlagschein und genießen Sie Versicherungsschutz ab 0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages. Versicherungsende: 31.12.2024.

Versicherer ist die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien, FN 333376i, HG Wien, DVR4001506, ATU65254066. Zuständige Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5.

Versicherungsschutz gilt für das auf dem Zahlschein eingetragene unselbständig erwerbstätige Mitglied der Mietervereinigung, dessen Ehegatten/Lebensgefährten und Kinder im selben Haushalt ohne Einkommen. Versicherungssumme: EUR 140.000,-. Der Versicherungsschutz umfasst: 1. Schadenersatz- und Strafrechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 19 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 2. Erweiterter Straf-Rechtsschutz für den Privatbereich bis zur Versicherungssumme (gemäß Artikel 19 Pkt. 2.2. ARB2011-03R); 3. Beratungs-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 22 Pkt. 1.1. ARB 2011-03R), ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten (hier erfolgt die Beratung über die Mietervereinigung) bis zum Höchstbetrag von EUR 90,- (kann viermal pro Jahr in Anspruch genommen werden); 4. Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 23 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 5. Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (gemäß Artikel 24 Pkt.1.1. ARB 2011-03R): Der Versicherte ist in seiner Eigenschaft als Mieter, Nutzungsberechtigter, Mitbewohner oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, nicht aber als Vermieter versichert, und zwar hinsichtlich der auf dem Zahlschein angeführten Wohnung bzw. des angeführten Eigenheimes, sofern die Räumlichkeiten weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken dienen und es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Versicherten handelt. In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskostender außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im streitigen sowie außerstreitigen Verfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten. 6. Eigentums-Rechtsschutz für bewegliche Sachen (gemäß Klausel A1). Bei Punkt 3, 4, 5 und 6 ist eine Wartefrist von 3 Monaten ab Versicherungsbeginn vorgesehen. Bei Inanspruchnahme einer Leistung aus der gegenständlichen Rechtsschutzversicherung steht Ihnen die Mietervereinigung, Tel. 050 195, zur näheren Information zur Verfügung.

Die Mietervereinigung, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15

Der neue Podcast der Mietervereinigung ist da!

Ab sofort können Sie die spannendsten Fälle der Mietervereinigung nicht nur lesen sondern auch hören! Auf unserem neuen Podcast-Channel »Fair Wohnen - Der Podcast der Mietervereinigung« stellen wir laufend neue Fälle vor, geben Tipps und informieren über aktuelle Entwicklungen.

Mit Dezember startete die Mietervereinigung den Podcast-Channel »Fair Wohnen«. Pro Monat erscheint eine neue Folge, in der unsere Mietrechtsexperten über spannende Fälle berichten und interessante Informationen und Tipps parat haben.

Wie konnte Mitgliedern, die überhöhte Miete bezahlen mussten, geholfen werden? Worauf ist bei den Betriebskosten oder bei einer Möbelmiete zu achten?

Die interessantesten Fälle stellen wir nun auch in unserem neuen Podcast-Format vor. Dabei kommen allerdings nicht nur unsere Rechtsexperten zu Wort, sondern auch betroffene Mieter, die von Ihren Erfahrungen erzählen.

Folge 1: Überhöhte Miete

Bereits in der ersten Folge geht es um einen wahren Klassiker unserer täglichen Arbeit, das Thema »überhöhte Miete im Altbau« in Verbindung mit einem Lagezuschlag. MVÖ-Expertin Nina Ladinigg konnte einem Mieter vor der Schlichtungsstelle eine Rückzahlung von 60.000 Euro erkämpfen. Im konkreten Fall wurden die Wohnungsgröße und der verrechnete Lagezuschlag – zurecht – beanstandet. Mietrechtsexpertin Ladinigg

erklärt in der ersten Folge auch genau, was es mit dem Lagezuschlag auf sich hat und wie Sie die Höhe Ihrer Miete überprüfen lassen können, wenn Sie den Verdacht haben, dass diese überhöht ist.

Folge 2: Wohnungsbetrüger

In der zweiten Folge berichtet Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold von einer dreisten Betrugsmasche, die mehreren Wohnungssuchenden in Wien tausende Euro gekostet hat. Außerdem kommt auch eines der Betrugsopfer zu Wort und schildert, wie ein mutmaßlicher Makler ihren Traum der neuen Wohnung platzen ließ. Worauf ist bei einer Wohnungsbesichtigung zu achten und wie gingen die Betrüger im Detail vor? Das hören Sie in der zweiten Episode des »Fair Wohnen«-Podcasts.

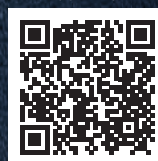
Folgen Sie uns auf unseren Social-Media-Kanälen, um Updates, Teaser und exklusive Inhalte zu erhalten.

Wir freuen uns auch über Ihr Feedback, Anregungen und Themenvorschläge für zukünftige Episoden.

Den Podcast »Fair Wohnen« finden Sie auf allen gängigen Podcast-Plattformen wie Spotify, Amazon Music, Deezer, Google Podcasts und Apple Podcasts.



Podcast
der MVÖ



mietervereinigung.at/
News/841/60280/
Jetzt-Neu-Fair-Wohnen-
Der-Podcast-der-
Mietervereinigung

JETZT NEU

Energieberatung

bei der Mietervereinigung Wien

Mitglieder der Mietervereinigung Wien können sich ab sofort von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei beraten lassen.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

Vorsicht! Falle

»Verzichtserklärung«

Weil ein Mieter bei der Wohnungsrückgabe aufmerksam war und Dokumente, die ihm zur Unterschrift vorgelegt wurden nicht ungeprüft unterzeichnete, konnten die MVÖ-Experten eine Rückzahlung für ihn erkämpfen.

Hätte Mieter Konstantin Weiss* nämlich die auf den ersten Blick nebensächlich erscheinende »Verzichtserklärung« am Tag der Wohnungsrückstellung unterschrieben, wäre er am Schluss leer ausgegangen.

Im September 2018 mietete Weiss eine kleine 43-Quadratmeter-Wohnung in Wien-Leopoldstadt an. Im Mietvertrag wurde ein Netto-Hauptmietzins von knapp 350 Euro vereinbart, dazu wurden noch Betriebskosten und Umsatzsteuer verrechnet. Im Mietpreis ebenfalls enthalten war eine Küche inklusive Geräte, für die eine Möbelmiete von rund 25 Euro vereinbart wurde. Somit erhielt der Vermieter monatlich rund 510 Euro an Brutto-Miete.

Da Weiss mit der Qualität der Einrichtungsgegenstände in der Küche unzufrieden war und die Mietzinshöhe überprüfen lassen wollte, wandte er sich nach der Kündigung der Wohnung an die Mietervereinigung. Im Zuge der persönlichen Beratung wurde besprochen, wie der Mieter im Fall einer zur Unterschrift vorgelegten »Verzichtserklärung« handeln sollte.

Im November 2021 war der Tag der Wohnungsrückgabe gekommen. Gemeinsam mit einem Vertreter der Hausverwaltung wurde die Wohnung begutachtet, Schlüssel zurückgegeben und diverse Formulare zur Unterschrift vorgelegt. Bei einem dieser Formulare jedoch wurde Weiss stutzig. Dabei handelte es sich um eine zuvor in der Beratung angesprochene Verzichtserklärung.

Weiss unterschrieb nicht. Aus gutem Grund: mit seiner Unterschrift hätte er auf sämtliche spätere Forderungen, wie zum Beispiel eine Überprüfung der Mietzinshöhe, verzichtet.

8.000 Euro retour

Wenig später stellte MVÖ-Mietrechtsexpertin Bettina Regenfelder den Antrag auf Mietzinsüberprüfung bei der Schlichtungsstelle. Im Zuge des Verfahrens stellte sich heraus, dass der Mieter jahrelang zu viel Miete bezahlt hatte. Beanstandet wurden auch die ungerechtfertigte Verrechnung eines Lagezuschlags und die überhöhte Möbelmiete. Der Vermieter zog das Verfahren zum Bezirksgericht ab. Dort wurde bestätigt, dass die Miete überhöht war.

Schließlich erhielt MVÖ-Mitglied Weiss im Juni 2023 rund 8.000 Euro zurück.

Tipps zur Wohnungsrückgabe

Bei der Rückgabe der Wohnung ist es wichtig, äußerst achtsam zu sein und keine voreiligen Unterschriften zu leisten. Insbesondere sollten Sie besonders auf der Hut sein, wenn Ihnen vorgefertigte Dokumente wie sogenannte »Rücknahmeerklärungen« oder »Übernahmeprotokolle« auch Verzichtserklärungen enthalten.

Einige Vermieter und Hausverwalter nutzen den Termin zur Rückgabe der Wohnung dazu, eine zusätzliche rechtliche Erklärung vom Mieter zu verlangen, die über die eigentliche Rückstellung hinausgeht und zuvor nicht besprochen wurde. Diese Erklärung soll sicherstellen, dass keine weiteren Forderungen aus dem Mietverhältnis gestellt werden können.

Formulierungen einer »Verzichtserklärung«

In vermeintlich unscheinbaren Dokumenten wie »Übernahmeprotokoll«, »Rückgabeerklärung« oder ähnlich betitelten

Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Bettina Regenfelder ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat das Mitglied im Verfahren.

Urkunden finden sich oft Sätze wie: »Der Mieter bestätigt hiermit, dass damit sämtliche Ansprüche und Forderungen aus dem Mietverhältnis bereinigt und verglichen sind.«

»Ich erkläre nunmehr nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und nach der gleichzeitig erfolgten Schlüsselrückgabe ausdrücklich, dass neben der Kautionskeinerlei weitere Forderungen welcher Art auch immer gegen den ehemaligen Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten aus dem Mietverhältnis bestehen.«

Muss ich diese Erklärung unterschreiben?

Die Problematik dabei: Eine nachträgliche Anfechtung einer solchen »Verzichtserklärung« kann sich

schwierig gestalten. Die Rechtsprechung erkennt in der Regel einen Wohnungsrückgabetermin nicht als Zwangslage an. Dies liegt daran, dass der Mieter sich dabei nicht in einer Situation befindet, die mit einem Vertragsabschluss oder einer Vertragsverlängerung vergleichbar wäre.

Aus rechtlicher Sicht kann ein Vermieter die Wohnungsrückgabe nicht von einer Erklärung des Mieters abhängig machen, dass dieser auf etwaige Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis verzichtet. Falls der Vermieter die Rücknahme der Wohnung aus diesem Grund verweigert, gerät er in Annahmeverzug. In einem solchen Fall ist es ratsam, sofort juristischen Rat einzuholen.

i Tipps der MVÖ

Nehmen Sie zur Wohnungsrückgabe eine Vertrauensperson mit und rechnen Sie damit, dass Ihnen eventuell etwas zur Unterschrift vorgelegt wird.

Lesen Sie die Dokumente, die Ihnen vorgelegt werden, sehr genau durch.

Sollten Ihnen Unterlagen wie eine »Verzichtserklärung« vorgelegt werden, können Sie einwenden, grundsätzlich nichts zu unterschreiben, was zuvor nicht vereinbart wurde.

Lassen Sie sich unbedingt eine Kopie der unterschriebenen Dokumente aushändigen.



Mieten-Regulierung mindert Ungleichheit

Grafik: sommez karakurt/istockphoto.com

Ein Weg, Ungleichheit zu verringern besteht in strengen Mietkontrollen, wie eine aktuelle Studie anhand internationaler historischer Daten zeigt.

Strenge Mietkontrollen verringern die Ungleichheit einer Gesellschaft. Zu diesem Schluss kommt eine aktuelle Studie der Forscher Konstantin Kholodilin (*Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung*) und Sebastian Kohl (*Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung*), die im Mai im *Journal of European Social Policy* veröffentlicht wurde.

In ihrer Arbeit zeigen die Autoren anhand von Langzeitdaten von bis zu 16 Ländern im Zeitraum 1900 bis 2016, dass Mietkontrollen das Verhältnis zwischen Vermögen und Einkommen, den Anteil der Spitzeinkommen, den Gini-Koeffizienten sowie die Mieten und die Mietausgaben senken konnten. Mietkontrollen müssen allerdings streng sein, um spürbare Auswirkungen zu haben – und nur die strengeren historischen Mietkontrollen konnten die Ungleichheiten deutlich verringern, erklären die Forscher. Maßnahmen strenger Mietkontrollen seien u.a. das Einfrieren der Miete oder die Kontrolle der Miethöhe.

Wohnen wirkt mehrfach auf Ungleichheit

Nach einem Rückgang zu Beginn des 20. Jahrhunderts

nimmt die wirtschaftliche Ungleichheit in vielen Ländern seit geraumer Zeit wieder zu. Wohnen wirkt sich mehrfach auf die Ungleichheit aus. Erstens kann Wohnraum als Einkommensquelle dienen, indem er Mieteinnahmen und Kapitalgewinne generiert. Außerdem stellt Wohnraum die größte Komponente im Vermögensportfolio der meisten Haushalte dar, und Hauspreisänderungen können dessen Umfang erheblich verändern. Zweitens wirken sich Wohnkosten als Ausgabe auf das verfügbare Einkommen aus.

Die Forscher schildern auch, dass Inflation nicht alle Haushalte in gleichem Maße trifft. Eine Studie brachte 2020 hervor, dass das unterste Einkommensdezil in der Europäischen Union zwischen 2001 und 2015 eine um 11,2 Prozent höhere Inflationsrate (oder jährlich 0,76 Prozentpunkte mehr) als das oberste Einkommensdezil hatte.

Historische Entwicklung

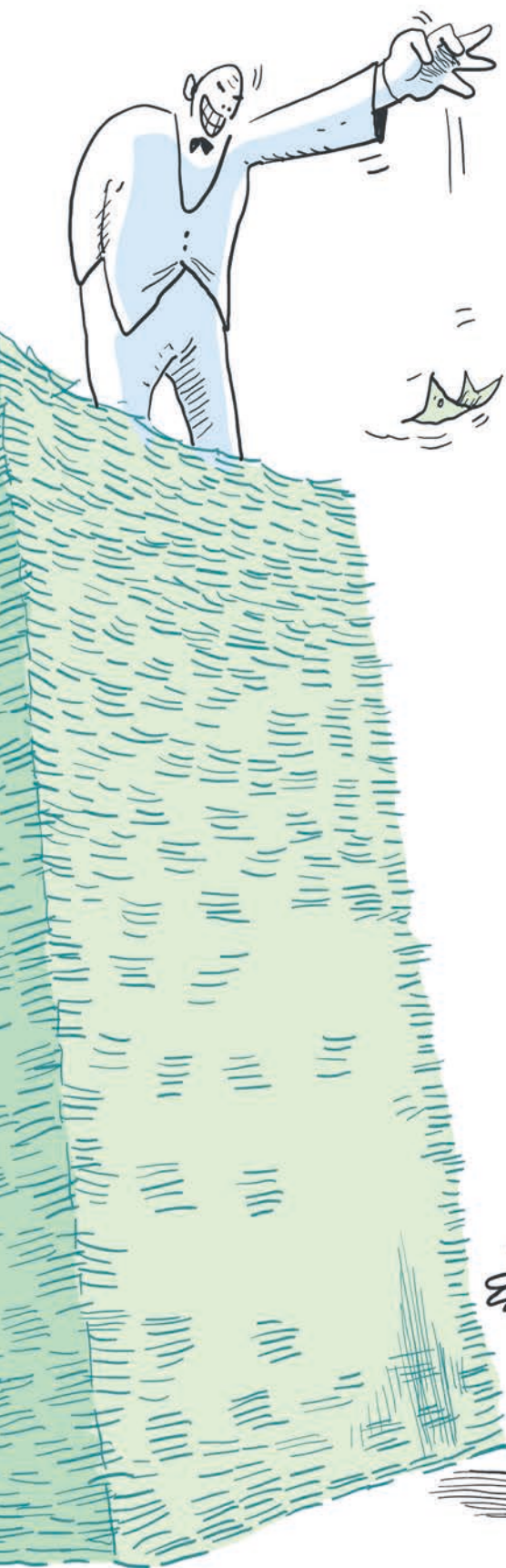
Die historischen Langzeitdaten zugrunde legend, weisen die Forscher nach, dass Mietpreiskontrollen fast ein Spiegelbild der Entwicklung der Einkommensungleichheit im letzten Jahrhundert sind. Vor dem Ersten Weltkrieg sei das Niveau der

Studie
im Journal of European Social Policy:



<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/09589287221150179>





Ungleichheit - gemessen an den Anteilen der Spitzeneinkommen, dem Gini-Wert des Markt- und verfügbaren Einkommens oder dem Verhältnis zwischen Vermögen und Einkommen - sehr hoch gewesen, während es mit Ausnahme von Wucher-gesetzen keine Mietkontrollen gab. Während des Ersten Weltkriegs entwickelte sich die modernen Steuerstaaten in Richtung einer progressiven Einkommensbesteuerung, parallel zu strengen Mietkontrollen und Kündigungsschutz, und die Ungleichheit begann zu sinken. Die Mietkontrollen wurden im Europa der Zwischenkriegszeit nur teilweise abgeschafft und teilweise ins reguläre Zivilrecht überführt. Während des Zweiten Weltkriegs wurden in einigen Ländern wieder strenge Kontrollen eingeführt, die bis in die Nachkriegsjahre beibehalten wurden. Die Ungleichheit begann nach den 1970er-Jahren wieder zu steigen, als die Nachkriegsmietpreiskontrollen abgeschafft oder in weichere Kontrollen überführt wurden.

Wohnausgaben folgen gemeinsamem Trend

Historisch gesehen ist die Miete ein wichtiger Bestandteil des

Haushaltsbudgets, und mit dem Rückgang der realen Lebensmittel- und Textilpreise ist sie in den meisten Ländern sogar zur wichtigsten Ausgabe geworden, so die Forscher. Die Wohnungsausgaben folgen in den meisten Ländern einem gemeinsamen Trend: Sie beginnen um 1900 zu sinken, erreichen in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg ein Minimum, wobei die Mietkontrollen nur langsam auslaufen, und erholen sich dann, um bis in die 1960er-Jahre wieder unter einen Haushaltsanteil von meist 15 Prozent zu fallen. Seitdem sind die Wohnkosten kontinuierlich gestiegen, wobei die Mietkontrollen entweder ganz abgeschafft (angelsächsische Länder) oder in einer zweiten Generation aufgeweicht wurden (Europa), führen Kholodilin und Kohl aus.

Verringerung der Ungleichheit

Wie erfolgt nun die Verringerung der Ungleichheit im Detail? Mietkontrollen verringern das Einkommen der Vermieter und erhöhen das verfügbare Einkommen der Mieter nach dem Bezug einer Wohnung. Die umverteilende Wirkung von Mietkontrollen liegt vor allem daran, dass grosso modo die Vermieter reich und die Mieter arm sind. Dieser Effekt tritt auch dann ein, wenn die Bedeutung privater Mietverhältnisse auf lange Sicht abnimmt. Die Auswirkungen sehr weicher Mietpreiskontrollen auf die Ungleichheit seien dagegen eher gering, schreiben die Forscher.

Kurzfristige Wirkung

Kurzfristig können strenge Mietpreiskontrollen auch ein wirksames Instrument sein, um spekulativen Mietpreissteigerungen im Wohnsektor entgegenzuwirken. Ein einmaliger einjähriger »Mietkontrollschock« verringert die Ungleichheit in den ersten drei bis fünf Jahren danach. Die Auswirkungen seien im zweiten Jahr nach dem »Schok« besonders stark.

Anzahl der Vermieter darf kein Geheimnis bleiben

Österreich im Jahr 2023 und eines seiner letzten großen Geheimnisse: Nach wie vor wird nicht erhoben, wie viele Vermieter es im Land gibt, wie viele Wohnungen diese Vermieter jeweils vermieten und wie viel sie damit verdienen.

In der Diskussion um eine Mietpreisbremse in Österreich wurde einmal mehr eine beträchtliche Schiefelage deutlich: Während auf der einen Seite zu Mietern alle möglichen Statistiken erhoben werden, klafft auf der anderen Seite eine riesige Datenlücke – zur Anzahl und Struktur von Wohnungsvermietern ist kaum etwas bekannt, wie eine parlamentarische Anfrage der SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher aufgezeigt hat.

Parlamentarische Anfrage zur Anzahl von Vermietern in Österreich

Die lapidare Antwort des Finanzministers auf die parlamentarische Anfrage der Abgeordneten: Es lägen dem Ministerium zwar Daten zu Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung vor, es sei »jedoch aufgrund dieser Daten nicht automatisiert feststellbar, ob es sich bei einem vermieteten Objekt um eine Wohnung handelt oder dieses anderweitig genutzt wird.«

Auf die Frage, wie viele vermietende bzw. selbstnutzende Wohnungseigentümer es in Österreich insgesamt gibt, lägen dem BMF keine Informationen vor.

Anzahl der Vermieter in Österreich laut Minister unbekannt

»Die Anfragebeantwortung aus dem Finanzministerium zeigt einmal mehr, dass diese Bundesregierung den Interessen von Mietern keinen Stellenwert einräumt«, konstatiert Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Regierung sichert Profite der Vermieter

»Es liegt der Schluss nahe, dass die Regierung in der jüngsten Diskussion um die Mietpreisbremse ganz offenbar überhaupt nicht wusste, wie viele Vermieter davon überhaupt betroffen sein würden. Die Mietpreisbremse, die rund 750.000 Mieter-Haushalte in Österreich entlasten würde, wurde – und wird weiterhin – von der Regierung blockiert, um den Profit einer offenbar unbekanntem Zahl unbekannter Vermieter zu sichern.«

Daten-Strip-tease für Mieter

Während zu Mietern alle möglichen Daten erhoben werden (zB. über den Mikrozensus der Statistikbehörde; von der durchschnittlichen Wohnungsgröße und deren Ausstattung bis zu Wohnungsmiete und

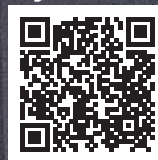
Betriebskosten oder Belastung durch Wohnkosten im Rahmen der SILC-Erhebungen), fehlt auf Seite der Vermieter anscheinend die Datenbasis oder sie wird – aus welchen Gründen auch immer – der Forschung nicht zur Verfügung gestellt.

Die Teilnahme am Mikrozensus der Statistikbehörde ist sogar gesetzlich verpflichtend. Erst im März ging der aufsehenerregende Fall einer 92-jährigen Kärntnerin durch die Medien, die nicht alle Anrufe der Behörde beantwortet hatte und deshalb mit 100 Euro Geldstrafe oder 15 Stunden Gefängnis sanktioniert werden sollte. Angesichts des unstillbaren Datenhungers der Statistik wundern sich Forscher, dass es seitens des Ministeriums offen zur Schau getragenes Desinteresse an der Erhebung wichtiger Daten gibt.

Riesiger Wirtschaftssektor

Dabei handelt es sich um einen Wirtschaftszweig, der jedes Jahr Milliarden umsetzt (mehr als Tourismus und Gastronomie). Alleine an Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt weist die Österreichische Nationalbank für 2021 ein Volumen von 30,1 Milliarden Euro auf, bei 86.100 Transaktionen. Es ist

Parlamentarische Frage und Antwort:



www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVII/I/15179

daher unverständlich, warum über eine Gesamtzahl hinaus kaum offizielle Daten zu existieren scheinen. Sowohl für Wissenschaft und Forschung wie auch für die Wohnungs- und Wirtschaftspolitik wäre es von enormem Interesse, dass zur Struktur, Anzahl und zum Umsatz der privaten Vermieter Österreichs valide Daten vorliegen.

In Deutschland geht's

In Deutschland liegen Daten vor: Großvermieter, Kreditinstitute, Versicherer und Fonds vermieten 3,2 Millionen Wohnungen. Dazu kommen noch einmal rund 3,9 Millionen Kleinvermieter, die laut Immobilienverband GdW rund fünf Mal so viele Wohnungen vermieten. In Österreich findet sich dazu nichts.

Gebäude- und Wohnungszählung 2021

Im September veröffentlichte die österreichische Statistikbehörde die Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Zum Stichtag 31.10.2021 gab es in

Österreich insgesamt 2.374.666 Gebäude und 4.909.410 Wohnungen.

Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung

Zum Stichtag 2021 gab es in Österreich rund 240.500 Wohnungen mit ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen (4,9 Prozent aller Wohnungen). 653.000 Wohnungen hatten gar keine Wohnsitzmeldung. Somit gab es für 13,3 Prozent aller österreichischen Wohnungen zum Stichtag keine Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung. Wie diese Wohnungen genutzt werden, konnte nicht eruiert werden.

Mehrheit der Gebäude im Privatbesitz

88,5 Prozent der Gebäude in Österreich standen zum Stichtag 2021 im Privateigentum einer oder mehrerer Personen. An zweiter Stelle folgen Unternehmen, an dritter Stelle gemeinnützige Bauvereinigungen. Danach folgen Eigentümer aus Bund, Ländern und Gemeinden.

Die reichen 10 Prozent

Wie eine Auswertung des

Momentum-Instituts aufzeigte, ist hierzulande das Vermögen im europäischen Vergleich besonders ungleich verteilt (siehe Grafik unten).

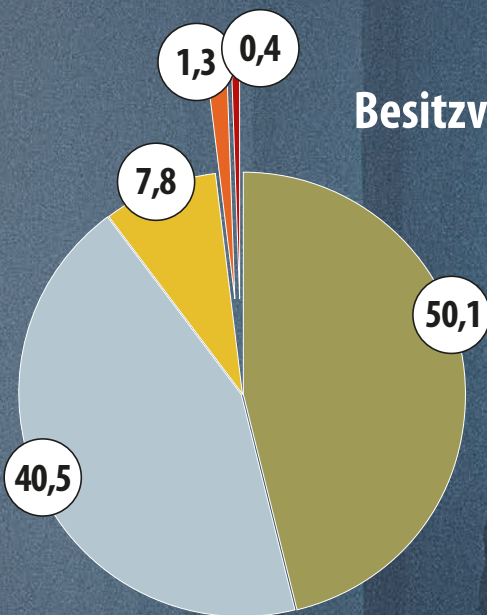
Mehr als die Hälfte aller Haushalte besitzt keine Immobilie. Weitere 40,5 Prozent der Haushalte besitzen ausschließlich das selbst bewohnte Haus oder die selbst bewohnte Wohnung. Nur 9,5 Prozent der Haushalte besitzt zusätzlich Immobilien, in denen sie nicht selbst lebt – 1,7 Prozent (das sind rund 70.000 Haushalte) haben zumindest zwei weitere Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz dienen. Die Zahl der privaten Vermieter ist in Österreich demnach überschaubar. Trotzdem fehlen offizielle Daten.

Datenlücke schließen

Die Mietervereinigung fordert, dass die Datenlücke zu Vermietern in Österreich rasch geschlossen wird. Denn die fehlende Datenlage lässt im gesellschaftlichen Diskurs zu wohnungspolitischen Fragen großen Raum für Unausgewogenheit – in Politik, Forschung und medialer Berichterstattung.

Besitzverhältnisse in Österreich

Quelle: HFCS 2017/Berechnung Momentum Institut



Die Hälfte der Österreicher besitzt keine Immobilie, 40,5 Prozent besitzen eine Immobilie, die als Hauptwohnsitz dient.



In diese zwei Gesundheitsmodelle der Zukunft investiert Europa

Der Engpass an Ärzten, Ärztinnen und Pflegepersonal in Österreich ist bereits deutlich spürbar. In den ländlichen Regionen mehr noch als in den Städten. Die Europäische Union unterstützt daher lokale Gesundheitszentren und »Community Nurses« in Millionenhöhe, um Lücken im Pflegeangebot zu schließen.



EU-Abgeordneter Hannes Heide ist Oberösterreichs sozialdemokratischer Spitzenkandidat für die Europawahl 2024.

Wer einen Termin in einer Facharztpraxis braucht, muss derzeit mit monatelangen Wartezeiten rechnen. Besonders in den Fachbereichen Gynäkologie sowie in der Kinder- und Augenheilkunde, wo es die meisten unterbesetzten Kassenstellen gibt. In vielen ländlichen Gebieten ist das Angebot an medizinischer Versorgung, die über den Hausarzt und die Hausärztin hinausgeht spärlich. »Das österreichische Gesundheitssystem ist in vielen Bereichen am Limit. Ein wichtiger Schritt um Spitäler zu entlasten und weiter schnelle medizinische Hilfe vor Ort zu ermöglichen ist der Ausbau von Primärversorgungseinheiten. Dabei ist die Europäische Union der größte Investor in unsere lokale Gesundheitsversorgung«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

Hilfe an Feiertagen und am Wochenende

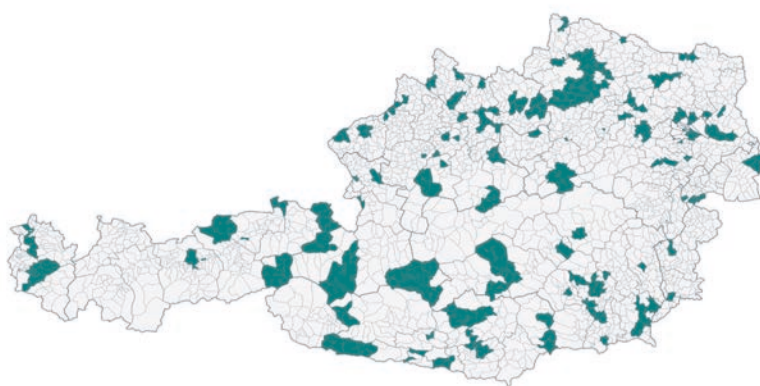
Im Gegensatz zu klassischen Einzelordinationen vereinen Primärversorgungszentren unterschiedliche gesundheitliche und soziale Berufsgruppen an einem Ort um gemeinsam

eine umfassende Grundversorgung sicherstellen. Die geteilten Kosten für Räumlichkeiten, Ausstattung und Verwaltung sind für Ärztinnen und Ärzte vorteilhaft, ebenso die attraktiveren Arbeitsbedingungen, da man die Arbeitszeiten im Team familienfreundlicher gestalten kann. Die Patientinnen und Patienten profitieren dadurch von längeren Öffnungszeiten und der medizinischen Versorgung am Wochenende und an Feiertagen. Derzeit gibt es 44 Primärversorgungseinheiten in Österreich, die durch Mittel aus dem Wiederaufbaufonds

der Europäischen Union finanziert werden. 15 Gesundheitszentren wurden bereits in Wien errichtet, jeweils zehn in Oberösterreich und der Steiermark, neun in Niederösterreich, drei in Salzburg und jeweils ein Zentrum gibt es in Kärnten, Vorarlberg und im Burgenland.

Ausbau mit Hindernissen

»Primärversorgungseinheiten sorgen für eine bestmögliche und ganzheitliche Gesundheitsversorgung. Die Investitionen der Europäischen Union sollen dazu beitragen, das medizinische Angebot in Österreich zu



Eine Übersicht der »Community Nursing«- Projekte in Österreich mit Stand Juni 2023.

stärken und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Vor allem in ländlichen Regionen ist daher ein flächendeckender Ausbau entscheidend«, so Heide.

In den nächsten zwei Jahren ist ein Ausbau auf 120 Zentren geplant. Insgesamt hält der Wiederaufbaufonds dafür 100 Millionen Euro bereit. Doch das Projekt wird gebremst durch einen Mangel an leistbaren Räumlichkeiten und Unstimmigkeiten zwischen Ärztekammer und Sozialversicherungen, wann unbesetzte Vertragsarztstellen durch eine Primärversorgungseinheit ersetzt werden sollen.

Lebensabend zu Hause

Auch im Bereich der Pflege stößt die Europäische Union neue Arbeitsweisen an. Internationalen Beispielen folgend sollen zunehmend »Community Nurses« auf Gemeindeebene tätig werden. Für den Begriff existiert keine direkte deutsche Übersetzung,

»Community Nurses« sind allerdings weniger Hauskrankenschwester als Pflegemanager:innen. »Viele ältere Menschen und ihre Angehörigen stehen irgendwann vor dem Problem, dass sie bei den täglichen Aufgaben Unterstützung brauchen. Bislang greifen die mobilen Angebote im Grunde erst wenn bei den Senioren und Seniorinnen akuter Pflegebedarf besteht. Der Kontakt zu Community Nurses beginnt bereits präventiv«, erklärt Heide.

Seit April sind 275 »Community Nurses« quer durch Österreich im Einsatz. Die diplomierten Gesundheits- und Krankenpfleger:innen sollen älteren Menschen eine möglichst lange Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden ermöglichen und Gemeinden dabei unterstützen, Pflege auf regionaler Ebene zu koordinieren.



Europaabgeordneter Hannes Heide besucht Dr. Tamme Casjens in der Seenpraxis, der ersten Primärversorgungseinheit im Land Salzburg.

Größerer Pflegebedarf am Land

Menschen ab dem 75. Lebensjahr können vorsorglich Hausbesuche bekommen, wenn sie Unterstützung, Beratung oder Pflege benötigen. Die »Community Nurses« fungieren außerdem auch als Anlaufstelle für Angehörige. 115 Pilotprojekte sind in Österreich bereits angelaufen. Die bisherigen Bewerbungen zeigen, dass besonders im ländlichen Raum erhöhter Bedarf an lokaler Pflege besteht.

Die meisten Einreichungen kamen aus Niederösterreich (34 Projekte), Oberösterreich (33) und der Steiermark (27). In Wien waren es hingegen nur vier Projekte. Die in den Gemeinden stationierten Pflegekräfte können durchschnittlich ein Gebiet mit rund 3.000 bis 5.000 Einwohnern versorgen. Ihre Arbeit soll auch Erkenntnisse bringen, wo welche Lücken im Pflegeangebot bestehen. Die Auswertung der Daten aus dem Vorjahr zeigt, die Tätigkeit der »Community Nurses« ist sehr vielseitig von der Beratung über den Anspruch auf Pflegegeld, Informationen um die Gesundheit der älteren Menschen zu verbessern bis zur Organisation und Vermittlung der eigentlichen Pflege. Insgesamt 35.240 Kontakte hatten die mobilen Pfleger und Pflegerinnen 2022 in den Regionen.

Pilotprojekte nachhaltig finanzieren

Das »Community Nursing« ist neben dem Ausbau der Primärversorgungseinheiten eines der Leuchtturmprojekte des Aufbau- und Resilienzplans in Österreich. Die Europäische Union stellt für die Umsetzung 54,2 Millionen Euro zur Verfügung. 80 Prozent werden für Personalkosten und bis zu 20 Prozent für Sachkosten benötigt. Die Förderung umfasst außerdem insgesamt 93 Elektroautos und 40 E-Bikes, die den mobilen Fachkräften zur Verfügung stehen. Bis Ende 2024 ist die Unterstützung der Gesundheitsprojekte im europäischen Budget gesichert.

»Ich setze mich dafür ein, dass diese Projekte langfristig aus dem EU-Budget finanziert werden. Damit Europa in den Regionen spürbar und die Gesundheitsversorgung auch in Zukunft im ländlichen Raum gesichert ist«, appelliert Europaabgeordneter Hannes Heide.



Schauplatz MVÖ

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

Niederlande

IUT veröffentlicht Erklärung von Delft

Die **Internationale Mieterunion (IUT)** veröffentlichte am 27. Oktober die Erklärung von Delft. Darin formulieren die Mieterschützer Prioritäten für das nächste Europäische Parlament (2024-2029) und fordern von der EU, die Wohnungskrise in ganz Europa bis 2030 zu beseitigen. »Die Wohnkosten (einschließlich Energie und Nebenkosten) sollten maximal 25 % des verfügbaren Einkommens der Haushalte betragen, was durch eine wirksame Mietpreisregulierung, einschließlich Mietsenkungen und Wohngeld, erreicht werden kann«, heißt es in der Erklärung.

Die Mietervereinigung Österreichs ist Gründungs- und Direktoriumsmitglied der IUT. Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold half vor Ort tatkräftig mit, die Erklärung zu finalisieren.



Treffen der IUT in Delft (Niederlande): Marisa Herzog-Perchtold (8.v.r.) für die MVÖ im internationalen Einsatz.



MVÖ-Jurist Andreas Pöschko (rechts) im Gespräch mit dem Momentum-Redakteur in Wien.

Wien

Interview mit Momentum-Magazin

Ein **Video-Interview** absolvierte MVÖ-Wohnrechtsexperte Andreas Pöschko im Oktober für das Momentum-Magazin. Thema waren Problemhäuser in Wien, in denen Mieter von »Immobilienentwicklern« unter Druck gesetzt werden, ihre Mietrechte aufzugeben und die Wohnungen zu verlassen.

Steiermark

Ehrung für Monika Zwanzger

Ein freudiges Ereignis hatte der Besuch des Präsidenten der Mietervereinigung Österreichs GR Georg Niedermühlbichler und der Vizepräsidentin Mag. Elke Hanel-Torsch in der Landesgeschäftsstelle Graz als Hintergrund.

Die Ehrung der langjährigen, nunmehr pensionierten, Mitarbeiterin und ehemaligen Landesgeschäftsführerin Frau Mag. Monika Zwanzger mit der höchsten Auszeichnung der Mietervereinigung Österreichs, der Robert-Danneberg-Plakette. Wir wünschen Frau Mag. Zwanzger alles Gute, Gesundheit und eine schöne Zeit im nunmehr neuen Lebensabschnitt.



Georg Niedermühlbichler, Christian Lechner (Landesvorsitzender Steiermark), Monika Zwanzger, Elke Hanel-Torsch (v.l.n.r.)



MVÖ-Goodies liegen in der Leopoldstadt bereit.

Wien

Info-Stand in Leopoldau

Im September standen Gabriela Zöhler, Vorsitzende der Bezirksorganisation Leopoldstadt/Brigittenau und MVÖ-Jurist Martin Brunnhauser allen ratsuchenden Mietern mit einem Info-Stand vor der U2-Station Stadion zur Verfügung.

Wien

Mitgliederver- sammlung und In- teressententreffen in der BO Hietzing

Die Bezirksorganisation Hietzing lädt zu Mitglieder- und Interessententreffen am Samstag, 20. April, 10.00 Uhr in 1130 Wien, Wolkersbergenstraße 170.

Wien

Mahnwache und Info-Stand in Hernalds

Zahlreiche Interessenten frequentierten den Info-Stand der MVÖ in der Hernalser Kalvarienberggasse angesichts der Gesundheits- und Sozialmesse. Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold, Vorsitzende der Bezirksorganisation Hernalds, informierte Ratsuchende und Neugierige.



Beratungs- und Info-Stand der Mietervereinigung in Wien-Hernalds.

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
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute je-
weils ohne Terminvereinbarung Dienstag
16.00-17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30
- 15.00 Uhr.

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im
Monat von 18:15 bis 20:00 Uhr nach tele-
fonischer Voranmeldung.

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

Jagdgasse 1B/1. Stock
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils
nach vorheriger telefonischer Terminver-
einbarung jeden 2. und letzten Dienstag
im Monat von 16:30 bis 18:00 Uhr.

1110 Simmering

Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis
18.00 Uhr am 18. Jänner, 15. Februar,
21. März und 18. April
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing,

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus
Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@
mietervereinigung.at
Beratungen jeden 2. und letzten Donners-
tag von 17.30 bis 19.00 Uhr

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils
ohne Terminvereinbarung: jeden 1. und 3.
Mittwoch von 17:00 bis 19:00 Uhr

1170 Hernals

Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005
Mail: hernalts@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute je-
weils ohne Terminvereinbarung an jedem
4. Dienstag im Monat jeweils von 17.30-
19.00 Uhr.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-
doebbling@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute je-
weils ohne Terminvereinbarung Mittwoch
von 16.00 bis 17.30 Uhr

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: 0664/3892607
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils
ohne Terminvereinbarung: Mittwoch von
18.00 bis 19.00 Uhr

1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohn-
fragen sowie für Gemeindemietieranfra-
gen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils
ohne Terminvereinbarung jeden 3. Diens-
tag im Monat von 16.00 - 18.30 Uhr

Niederösterreich und Burgenland

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 tele-
fonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach
vorheriger telefonischer Terminvereinba-
rung unter 02742/225 53 33

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300, Fax:

050195-94300

Mail: steiermark@mieterver-
einigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



BEZIRK LIEZEN

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinba-
rung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: Termine: 18. Dezember, 15. Jänner,

19. Februar

BEZIRK LOEBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 19. Dezember, 16. Jänner,

20. Februar

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Verein-
barung mit Frau Kornelia Hammer unter
0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 19. Dezember, 16. Jänner,

20. Februar

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 19. Dezember, 16. Jänner,

20. Februar

BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 5. Dezember, 2. Jänner,

6. Februar

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 18. Dezember, 22. Jänner,

26. Februar

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 12. Dezember, 9. Jänner,

13. Februar

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 14. Dezember, 11. Jänner,

8. Februar

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Feldgasse 24

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Termine: 21. Dezember, 18. Jänner,

15. Februar und nach telefonischer Verein-

barung unter 0676/6062434

STUDENTEN

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 13. Dezember, 10. Jänner,

14. Februar

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. September,

19. Oktober, 23. November, 21. Dezember –

jeweils 10.00–13.00 Uhr.

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

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

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, Terminver-

einbarung ist notwendig. Für fremdspra-

chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und

5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein

Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mie-

tervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtage nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten: 14- t ä-

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtage 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. Termin-

vereinbarung 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

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ich bin Wohnungseigentümer und sehr unzufrieden mit der Arbeit der Hausverwaltung. Kann ich die Hausverwaltung kündigen?

ANTWORT

Die Kündigung der Hausverwaltung ist durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft möglich. Es muss die Mehrheit – berechnet nach Liegenschaftsanteilen – dafür stimmen. Allen Stimmberechtigten muss die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt werden. Die Entscheidung ist der Hausverwaltung zu übermitteln. Bei einer ordentlichen Kündigung müssen zudem noch Fristen eingehalten werden.

Eine außerordentliche Kündigung kann mit sofortiger Wirkung erfolgen. Dafür ist allerdings das Vorliegen eines wichtigen Grundes Voraussetzung.

FRAGE

Wer muss eigentlich dafür sorgen, dass der Gehsteig im Winter von Schnee und Eis befreit ist?

ANTWORT

Der Hauseigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft ist dafür verantwortlich, dass der Gehweg in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr von Schnee und Glatteis befreit ist. Er muss dies natürlich nicht selbst machen, sondern kann auch einen Hausbesorger oder eine Reinigungsfirma mit diesen Arbeiten beauftragen. Für den Fall, dass jemand auf einem nicht gereinigten Gehsteig ausrutscht und sich verletzt besteht die Möglichkeit Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Dies gilt natürlich nur eingeschränkt bzw. nicht, wenn man z.B. mit nicht wintertauglichem Schuhwerk unterwegs war. Um Ansprüche bestmöglich geltend machen zu können ist es ratsam die Situation vor Ort genau zu dokumentieren.

FRAGE

Muss ich als Mieter für die Kosten der Thermenwartung aufkommen?

ANTWORT

Wartung bedeutet, dass Ihre Therme gereinigt und auf Funktionstüchtigkeit überprüft wird. Sie dient der Lebensverlängerung der Geräte. Üblicherweise halten Installateure ein Wartungsintervall von 1-2 Jahren für vernünftig – das Intervall hängt vom Alter und Zustand der Geräte ab. Für die Wartung ist der Mieter zuständig und hat auch deren Kosten zu tragen.



DER Mieter

OFFIZIELLES ORGAN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH

Für Mitglieder kostenlos

Für Nichtmitglieder: 1 Schilling

Erscheinungsort Wien
Verlagspostamt 1010 Wien

Nr. 3

Juli/August/September 1973

26. Jahrgang

Kein Geschäft mit der Not!

Gibt es denn überhaupt noch eine Not? Leider ja, auf dem Wohnungssektor und anderswo auch. 200.000 Wohnungen ohne Wasser und ohne WC allein in der Bundeshauptstadt. Das darf doch nicht wahr sein, wird so mancher, der die Verhältnisse nicht kennt, sagen, wir aber haben uns schon daran gewöhnt. Gewöhnt an Verhältnisse, die ganz einfach menschenunwürdig sind. Ist es nicht eine selbstverständliche Pflicht, sich um jene Menschen zu kümmern, die in solchen Löchern hausen müssen, gleichgültig, ob es Österreicher oder Fremde sind? Letzten Endes haben wir den Gastarbeitern einen Teil unseres Wohlstandes oder das, was wir so nennen, zu verdanken. Es ist also mehr als höchste Zeit, daß endlich etwas geschieht, um die bestehenden, teils menschenunwürdigen Verhältnisse zu erleichtern und sukzessive zu beseitigen.

Kaum liegen die Entwürfe für eine Novellierung des Mietengesetzes und für ein Bodenbeschaffungs- und Assanierungsgesetz vor, beginnt das große Geschrei. Von den Hausbesitzervereinen über die Industriellenvereinigung bis zur ÖVP eine geschlossene Front und natürlich dagegen! Es war ja auch nicht anders zu erwarten. Da wird von der Freiheit des Eigentums geredet und versucht, den Mietern einzureden, wie sinnvoll es doch wäre, Wohnungseigentum an den alten Bruchbuden zu erwerben, und wie gut doch das Mietrechtsänderungsgesetz, das die ÖVP im Jahre 1967 allein beschlossen hat, war. Wir ersparen uns, dazu etwas zu sagen, die österreichischen Mieter haben die Auswirkungen dieses Gesetzes vielfach am eigenen Leib verspürt. All das, was vor dem Inkrafttreten dieses Mietrechtsänderungsgesetzes von seinen Befürwortern behauptet wurde, nämlich, daß der Wohnungsmarkt dadurch mobil wird und die Ablösen verschwinden werden, ist nicht eingetreten. Zu den Ablösen, die in gleicher Höhe wie vorher verlangt werden, kommt seither auch der „frei zu vereinbarende Mietzins“, das ist in der Regel mindestens das 10fache des Friedenszinses, und die Mobilität war nur ein Schlagwort. Sie hat nämlich bereits vorher

bestanden! Laut amtlicher Häuser- und Wohnungszählung standen schon im Jahre 1961 rund 90.000 Wohnungen leer!

Wir haben bereits in der letzten Ausgabe unserer Zeitung über den Inhalt der im Entwurf vorliegenden Mietengesetznovelle geschrieben. Es geht im wesentlichen um die Beschränkung der Möglichkeit der Mietzinserhöhung nach § 7, um die Beschränkung der Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung bei Neuvermietungen, um das Recht auf Wohnungsaustausch auch gegen den Willen des Vermieters, um das Recht auf Ersatz von Aufwendungen nach Beendigung des Mietverhältnisses und um die gesetzliche Verankerung des Rechtes auf eine Mietzinsbeihilfe bei Erhöhung des Mietzinses in bestimmten Fällen. Alles Forderungen, von denen man annehmen könnte, daß deren Erfüllung für jeden Kulturmenschen eine Selbstverständlichkeit sei. Aber offensichtlich nicht für alle. Da wird von Zwangsbestimmungen und von gesetzwidrigen Eingriffen in das Eigentumsrecht geredet. Man tut so, als ob der Leibhaftige diese Mietengesetznovelle gedeichseln hätte. Natürlich ist das Mietengesetz und somit auch die Novelle eine „Zwangsbestimmung“, aber so gesehen ist doch jedes Gesetz eine Zwangsbestimmung, oder nicht? Und welcher Teil des Inhaltes der vorliegenden Mietengesetznovelle richtet sich denn gegen das Eigentum?

Gegen die Profitgier und gegen die üblen Geschäfte mit der Not der Wohnungssuchenden richtet sich diese Mietengesetznovelle, und das soll sie auch.

Und es soll diejenigen, die sich mit dieser Profitgier von Hauseigentümern oder Hausverwaltern und mit Geschäften mit der Not der Wohnungssuchenden identifizieren und diese für gut und richtig halten, deklarieren. Wir werden ja sehen, welche Haltung ÖVP und FPÖ im Parlament einnehmen werden, wenn die Mietengesetznovelle zur Debatte steht. Unsere Leser mögen ja nicht versäumen, die Haltung der Vertreter beider Parteien sehr genau zu verfolgen.

Wir möchten aber nicht verabsäumen, auch auf eine gewisse Gefahr hinzuweisen. Der Mieterschutz ist infolge seines mehr als 50jährigen Bestandes für den überwiegenden Teil der Bevölkerung zu einer Selbstverständlichkeit geworden. Vielen unserer jungen Mitbürger, die inzwischen wahlberechtigt wurden, sagt das Wort Mieterschutz kaum mehr etwas. Sie wissen nicht, daß es einmal eine Zeit gegeben hat, wo der Hauseigentümer jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Inanspruchnahme des Gerichtes kündigen konnte, und daß auch den Mietzinsforderungen keinerlei Grenzen gesetzt wurden. Sie wollen sicherlich aber auch nicht, daß diese Zustände wieder hergestellt werden. Deswegen ist es notwendig, daß sich auch die Jüngeren in unserem Lande für die Sache des Mieterschutzes nicht nur interessieren, sondern auch engagieren. Und wir warnen auch hier vor der Gefahr der Manipulation durch die Massenmedien. Wir wissen aus Erfahrung, daß man heute fast jede Sache, wenn sie nur gut verpackt ist, den Menschen verkaufen kann, wenn sie nur oft genug angepriesen wird. Es wäre tragisch, wenn auch ein Teil der arbeitenden Menschen das Schauermärchen vom Zwangsgesetz, wie das Mietengesetz von dessen Gegnern immer genannt wird, glaubt und damit vielleicht eines Tages unbewußt die Beseitigung des Mieterschutzes in Österreich, der praktisch das Obdach aller Menschen in unserem Lande sichert, mitverschuldet. Eine ähnliche Entwicklung haben wir in unseren westlichen Nachbarländern (Bundesrepublik Deutschland, Schweiz) erlebt, wo man gerade in letzter Zeit versucht, den durch die Beseitigung des Mieterschutzes eingetretenen Schaden wiedergutzumachen; und das wollen wir uns und unseren Kindern ersparen.

Mieterschutz ist Familienschutz, und wir lehnen jede Verschlechterung, die nur dazu dienen kann, den Hauseigentümern und Hausverwaltern zu höheren Profiten auf Kosten der Wohnungssuchenden zu verhelfen, kategorisch ab.



ECHE

MIETPREISBREMSE

JETZT!

Petition hier
unterschreiben:



Die **Mietervereinigung Österreichs** fordert die Bundesregierung auf, eine **echte Mietpreisbremse** umzusetzen. Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden und die **Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden**. Das kostet kein Steuergeld und **entlastet durch geringere Inflation alle Österreicherinnen und Österreicher**. Unterstützen Sie unsere Petition mit Ihrer Unterschrift!