

SEPTEMBER 2022



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Wohnkosten steigen weiter

Energie so teuer wie nie

Österreichische Post AG - MZ 02Z033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

**Erfolg im längsten
Fall der MVO**
Happy End nach 14 Jahren

**Im Fokus:
Betriebskosten**
Alle Zahlen, alle Infos

**EWG: Was sich
ändern muss**
Analyse des Gesetzesentwurfs

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



»Mutig in die neuen Zeiten«
Bundespräsident Alexander Van der Bellen im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4

Energie so teuer wie nie
Coverstory: Warum es jetzt eine Deckelung der Wohnkosten braucht. Plus: Wie Sie Heizkosten sparen können.
Seite 10



Erfolg im längsten Fall der Mietervereinigung
14 Jahre lang kämpfte die MVÖ in einem umfangreichen Verfahren für die Rechte der Mieter. Mit Erfolg.
Seite 20

Betriebskosten: Abzug für Aufzug	8
Warum sich eine Kontrolle der Abrechnung lohnen kann	
Wasserschaden: 8.500 Euro Entschädigung erkämpft	15
Wie das Team der MVOÖ einem Mieter helfen konnte	
Erneuerbare-Wärme-Gesetz: Was sich ändern muss	16
MVÖ analysiert den Entwurf EWG	
»Wohnschirm« hilft Mietern in ganz Österreich	18
Mietschulden? Wohin Sie sich wenden können	
Betriebskosten um 1,4 Prozent gestiegen	22
Der neue Betriebskostenspiegel der MVÖ liegt vor	
Wie wollen wir in der Zukunft leben?	24
Hannes Heide über das Neue Europäische Bauhaus	
Generalversammlung und Landeshauptversammlung	26
Niedermühlbichler und Hanel-Torsch einstimmig bestätigt	

Plus:

MVÖ intern ...	30
Alle Servicestellen der MVÖ ...	32
Wie ist das eigentlich? ...	34
MVÖ historisch ...	35



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wohnkosten steigen unaufhörlich. Durch die Koppelung an den Verbraucherpreisindex verteuern sich die Mieten. Wenn nichts weiter geschieht, werden im November die Kategoriemieten zum bereits dritten Mal in diesem Jahr erhöht. Ein durchschnittlicher Haushalt müsste dann Mehrkosten von rund 450 Euro im Jahr schultern.

Der dramatische Anstieg der Energiepreise wird durch die bisherigen Maßnahmen der Regierung nicht ausreichend abgedeckt. Wenn nichts weiter geschieht, dann stehen einem durchschnittlichen Familienhaushalt bei Strom und Gas Mehrkosten von weit über 1.000 Euro ins Haus.

Wenn nichts weiter geschieht, als dass einzelne Politiker und Industrielle nicht ernst zu nehmende Tipps verbreiten, wie etwa doch bitte einfach nur noch jeden zweiten oder dritten Tag zu duschen, um Warmwasser zu sparen, dann wird diese Krise bald ein unbeherrschbares Ausmaß erreichen.

Kurzum: Es muss etwas geschehen. Die Regierung ist gefordert, mit sinnvollen Maßnahmen gegenzusteuern: ein Preisdeckel für Haushaltsenergie, ein Aussetzen der Mieterhöhungen – an tauglichen Vorschlägen mangelt es nicht.

Der Vorschlag von Vizekanzler Werner Kogler, für Gasheizungen in Richtwertwohnungen einen Abschlag einzuführen, geht in die richtige Richtung, doch er greift zu kurz. Das Richtwertsystem ist nur auf einen Teil aller Mietwohnungen anwendbar. Hier muss an einer umfassenderen Lösung im Rahmen eines Mietrechts für alle mit echten Preisgrenzen gearbeitet werden.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

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

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





»Mutig in die neuen Zeiten«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Bundespräsident Alexander Van der Bellen mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über Teuerung und steigende Mieten, Wohnen als Grundrecht und die Bewältigung der multiplen Krisen, denen wir aktuell gegenüberstehen.

»Ich werde keine Ruhe geben, bis wir wieder aus diesen Krisen heraus sind.«

Georg Niedermühlbichler: Herr Bundespräsident, Ihre erste Amtszeit neigt sich dem Ende zu, im Oktober stellen Sie sich der Wiederwahl. Ist Ihnen die Entscheidung, erneut zu kandidieren, leicht gefallen?

Ein klares Ja! Ich hab bei meinem Antritt gesagt, ich fühle mich jetzt alt genug für das Amt. Und es gibt viel zu tun, das Land erlebt gerade multiple Krisen, die gelöst werden müssen. Da möchte ich selbstverständlich meinen Beitrag leisten. Ich werde keine Ruhe geben, bis wir wieder aus diesen Krisen heraus sind.

Wenn Sie auf die vergangenen Jahre zurückblicken, was waren die Schwerpunkte Ihrer Amtsperiode?

In der ersten Amtszeit gab es viele Herausforderungen für mich als Bundespräsident, die es so zuvor noch nicht gab: Stichwort Ibiza und Expertenregierung. Das ist die eine Seite. Die andere ist, dass es ein zentrales Anliegen von mir ist, alle Aufmerksamkeit auf das entscheidende Thema der Menschheit zu richten: Die Bewältigung der Klimakrise.

Wir leben aktuell in schwierigen Zeiten. Die Corona-Pandemie ist noch nicht vorbei und der Krieg in der Ukraine wirft seine Schatten bis zu uns. Wo sehen Sie die größten Herausforderungen, die in der nächsten Zeit auf uns zukommen werden?

Sie sagen es, es kommt viel auf uns zu. Die größte Herausforderung wird zweifellos die Klimakrise sein. Wir haben es diesen Sommer gesehen, die Trockenheit mit all ihren Folgen für Mensch und Natur war fatal. Jetzt, in den nächsten Wochen und Monaten, beschäftigt uns aber die Energiekrise sehr. Hier sind alle, die gerade Verantwortung tragen, gefordert, das Beste zu Lösung der Krise beizutragen.

Historisch gesehen war Österreichs Neutralität stets ein hohes Gut. Müssen wir angesichts der EU-Mitgliedschaft und aktueller Krisen unsere Neutralität und die Rolle Österreichs in der Welt neu auslegen?

Umdenken sollten wir, wenn es darum geht, was wir für unsere Neutralität tun. Warum lassen wir es zu, dass unsere Diplomatie chronisch unterfinanziert ist? Wäre das nicht eine Riesenchance für unser Österreich, mit vielen bestens qualifizierten Diplomtinnen und Diplomaten etwas in der Welt zu erreichen? Und wie gut kümmern wir uns um unser Bundesheer? Bei der Finanzierung des Heeres läuft etwas falsch – und zwar massiv. Den dramatischen Investitionsrückstau im Heer prangere ich seit Amtsantritt an.

Durch die derzeitige Inflation wird das Leben in Österreich immer teurer. Lebensmittel, Energie, Mieten – viele Menschen wissen nicht mehr, wie sie sich den Alltag überhaupt noch leisten können. Welche Maßnahmen wünschen Sie sich hier seitens der Politik?

Das Wichtigste ist, die Bürgerinnen und Bürger umfassend zu informieren und zwar in jede Richtung. Was wird getan und was kann gerade eben nicht getan werden? Nur so schafft man Vertrauen. Und dann natürlich das tun, wofür wir Verantwortungsträger gewählt wurden: Arbeiten, arbeiten, arbeiten. Ich habe deshalb auch den Vorschlag des Wiener Bürgermeisters unterstützt, der sich im Sommer für einen Teuerungsgipfel ausgesprochen hat. Alle, Regierung, Opposition, Sozialpartner, sollen einen konstruktiven Beitrag leisten können.

Gerade in Krisenzeiten zeigt sich, dass die Reichen immer reicher und die Armen immer ärmer werden. Welche Strategien braucht es gegen die steigende Ungleichheit?

Sie beschreiben hier ein grundsätzliches Problem, das langfristig auch eine Gefahr für unsere liberale Demokratie ist. Ein guter Lösungsansatz ist sicher die Chancengleichheit. Jeder Mensch, der in unserem Land lebt, soll grundsätzlich alles erreichen können. Was in der Theorie einfach klingt, ist aber harte Arbeit. Wien ist es zum Beispiel gelungen, dass man – im Gegensatz zu vielen anderen Städten der Welt – nicht sofort anhand der Adresse über den Status der Menschen



»Allein die vielen Stunden Beratungsleistung jährlich, die die Mietervereinigung leistet, sind wertvoll.«

Bescheid weiß. Da steht jahrzehntelange Arbeit dahinter.

Als Mietervereinigung fordern wir schon lange ein Mietrecht für alle mit klaren Mietpreisobergrenzen. Seitens der Politik ist hier jedoch noch nichts geschehen. Jetzt steht den Mieterinnen und Mietern bereits die dritte Erhöhung in diesem Jahr bevor. Fänden Sie eine Deckelung der Mietpreise angemessen?

Man muss den großen Zusammenhang sehen: Diese aktuelle Teuerungswelle ist die Folge eines bewusst herbeigeführten, kriegerischen Aktes. Zum Beispiel die Mieten erhöhen sich schlagartig und die Mieterinnen und Mieter können nicht mithalten. Ich bin dafür, jetzt Lösungen dafür zu suchen.

Wohnen müssen wir alle, leistbarer Wohnraum – davon sind wir überzeugt – sollte eine Selbstverständlichkeit sein. Wie stehen Sie dazu,

Wohnen als Grundrecht in der Verfassung zu verankern?

Sie haben recht, leistbares Wohnen sollte für alle möglich sein. Ich hab ja schon von der Schönheit unserer Verfassung gesprochen. Wenn diese Initiativen bis zum Ende überlegt sind und das Problem wirklich lösen, dann spricht sicher auch nichts gegen einen solchen Schritt.

Die Mietervereinigung kämpft als Nichtregierungsorganisation seit inzwischen 111 Jahren für die Rechte der Mieterinnen und Mieter in Österreich. Welchen Sinn hat unsere Arbeit, und die ähnlicher NGOs, in einem durchbürokratisierten System?

Vorweg: Die Arbeit von NGOs ist in jedem Fall essentiell für Österreich. Ihre Arbeit würde unserem Land fehlen. In unserer Demokratie haben die NGOs auch die Rolle der Watchdogs. Sie zeigen schon früh auf, wenn etwas in die falsche Richtung läuft. Allein die vielen Stunden Beratungsleistung jährlich, die die Mietervereinigung leistet, sind wertvoll.

Als Bundespräsident sind Sie auch international viel unterwegs. Wie steht Österreich beim Thema Wohnen im internationalen Vergleich da?

Jedenfalls sehr gut. Die Leistungen des sozialen Wohnbaus in Wien sind weltweit regelmäßig Vorbild. International anerkannt ist auch, dass das Niveau der Mieten in Wien immer noch vergleichsweise günstig ist.

Zu guter Letzt, welche Schlussworte möchten Sie unseren Lesern in diesen herausfordernden Zeiten mit auf den Weg geben?

Die Bundeshymne sagt: Mutig in die neuen Zeiten! Bei allen Sorgen über die aktuellen Krisen möchte ich uns alle an unsere Fähigkeiten erinnern. Wir können das schaffen und am leichtesten wird es gehen, wenn wir gemeinsam arbeiten. Solidarität ist Stärke.



Fotos: Pysky/iStockphoto.com, MWÖ

Betriebskosten: Abzug für Aufzug

Betriebskostenabrechnungen von den MVÖ-Experten prüfen zu lassen kann sich für Mieter lohnen, wie ein aktueller Fall aus Wien zeigt.

In der Beratungspraxis der MVÖ-Experten ist die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen ein Klassiker. Die erfahrenen Wohnrechtler erkennen rasch, wenn an einer vorgelegten Abrechnung etwas nicht stimmt.

MVÖ-Mitglied Michael Steiner (*Name von der Redaktion geändert*) ließ Ende Juli die ihm von der Hausverwaltung übermittelte Betriebskostenabrechnung 2021 prüfen. Steiner wohnt in einer Mietwohnung in einem Altbau in Wien-Brigittenau, er nutzt den Lift.

In der Abrechnung fand sich die Position »Aufzug Reparatur« mit einer Nettosumme von 2.125,79 Euro. Auf Steiners Anteil heruntergerechnet, macht das für den Mieter 201,29 Euro aus.

Reparaturarbeiten stellen gemäß §24 Mietrechtsgesetz Erhaltungsarbeiten dar und sind daher nicht als Betriebskosten verrechenbar. MVÖ-Expertin Sabine Fürst schickte ein dementsprechendes Schreiben an die Vermieter und forderte für Steiner 201,29 Euro zurück. Schon Mitte August erhielt Steiner den Betrag retour.



Sabine Fürst
ist Juristin der Mietervereinigung in Wien.

2. Abrechnung von Lift	
Aufzug Reparatur	2.125,79
Strom Aufzug	334,62
Aufzugswartung	2.665,31
Summe	5.125,72
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Lift Ihr Anteil 76,88 von 893,12 das entspricht 8,6080 %	
	441,22
abzüglich Akontovorschreibung (netto)	395,64-
Saldo	45,58
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer	4,56
Lift Nachzahlung Brutto	50,14
Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto	EUR 400,13
Fälligkeit:	01.08.2022
Wir ersuchen Sie um die Einzahlung innerhalb von 4 Wochen.	
Für Fragen zur Abrechnung oder Beleginsichtnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gerne in den Bürozeiten zur Verfügung. Danken möchten wir Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und verbleiben	
mit freundlichen Grüßen	
Ihre Hausverwaltung	

Ausschnitt aus der Betriebskosten-Abrechnung, die MVÖ-Mitglied Steiner erhielt.

i Häufige Fehler in der BK-Abrechnung

Reparaturkosten

Betriebskosten sind – üblicherweise – regelmäßig wiederkehrende Kosten. Reparaturen sind jedenfalls keine Betriebskosten. Eine Reparatur der Gegensprechanlage, des Stiegenhauslichts etc. dürfen den Mietern nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

Wartungsverträge für Aufzüge

In vielen Häusern werden Vollwartungsverträge für Aufzüge abgeschlossen und diese gesamt über die Betriebskosten abgerechnet. In einem Vollwartungsvertrag sind jedoch neben den regelmäßigen Wartungsarbeiten auch Reparaturen inkludiert. Diese stellen wiederum keine Betriebskosten dar.

Wird trotzdem ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, so sind die Kosten aufzuteilen, sodass nur die Wartungen in der Betriebskostenabrechnung aufscheinen.

Rat & Hilfe in Wien
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zuständigkeit



Energie so teuer wie nie

Strom- und Gaspreise auf Rekordhoch, dazu laufend Mieterhöhungen: Warum es jetzt eine Deckelung der Wohnkosten braucht, warum die Energiekosten stetig steigen, wie der energetische Zustand eines Hauses den Energieverbrauch beeinflusst, was Sie bei Preiserhöhungen tun und wie Sie Energie sparen können.

Die Situation spitzt sich zu. Die Experten der Mietervereinigung (MVÖ) merken es in ihren Beratungen: immer mehr Menschen stoßen durch die Erhöhungen der Miete und die Preisexplosionen bei Haushaltsenergie an ihre finanziellen Grenzen. Viele wissen nicht, wie sie bei weiteren Preissteigerungen über die Runden kommen sollen.

Preisdeckel für Wohnkosten

»Es braucht einen wirksamen Preisdeckel bei Wohnkosten und es braucht ihn jetzt«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der MVÖ. Die MVÖ fordert: Der von der Bundesregierung lang angekündigte (*und bis zu Redaktionsschluss nicht vorgelegte, Anm.*) Preisdeckel sollte nicht nur für Strom, sondern auch für Fernwärme und Gas gelten. Außerdem gilt es, weitere Anstiege der Mieten zu stoppen. »Wenn nichts geschieht, dann steht vielen Mietern zu Beginn des heurigen Winters die bereits dritte Mieterhöhung innerhalb eines Jahres bevor«, so Niedermühlbichler. »In der aktuellen Situation müssen

Mieterhöhungen unbefristet ausgesetzt werden – bis endlich ein neues und faires Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen da ist.«

»Mietpreis-Spirale«

Derzeit entsteht durch die hohe Inflation eine »Mietpreis-Spirale«. Denn einerseits sind die Mieten an die Inflation gekoppelt und steigen mit dieser an. Weil die Mieten aber mit 5,4 % einen großen Posten im Warenkorb des Verbraucherpreisindex darstellen, steigt durch die erhöhten Mieten wiederum die Inflation. Ein Aussetzen der Mieterhöhungen könnte diese verhängnisvolle »Mietpreis-Spirale« stoppen.

Explosion der Energiekosten

Stärker noch als die Mieten steigen aktuell die Energiekosten. Der Österreichische Gaspreisindex ist im August im Vergleich zum Vorjahr um 323 Prozent gestiegen, der Strompreisindex um 256 Prozent.

Nachdem im Jänner 2022 Ökostrompauschale und Ökostrombeitrag für heuer ausgesetzt

wurden, kam es im März zu einer Reduzierung der Elektrizitätsabgabe bei Strom und der Erdgasabgabe bei Gas um jeweils 90 Prozent. Ein durchschnittlicher Familien-Haushalt in Wien erspart sich dadurch rund 235 Euro. Selbst wenn man den »Energiebonus« von 150 Euro einrechnet, schließt das die Lücke zu den nach exorbitanten Preissteigerungen geschätzten Mehrkosten von jährlich rund 680 Euro bei Strom und rund 1.300 Euro bei Gas freilich bei weitem nicht.

Nachfrage beim Profi

Während seitens der Politik allerlei mehr oder weniger seichte Energiespartipps (Deckel auf den Topf beim Kochen etc.) die Runde machen, hat *Fair Wohnen* bei einem Profi, Energie-Expertin Eva Lems von der Umweltberatung, nachgefragt.

Wir wollten wissen: Welche Heizform ist die günstigste? Verbrauche ich im Vergleich überhaupt viel oder wenig Heizenergie? Was trägt der energetische Zustand des Hauses zu meinen Heizkosten bei? Ist Heizen mit ►

Energiepreisindex
Österreich



www.energyagency.at/fakten/energiepreisindex

Strom im Vergleich wirtschaftlich? Hat es Sinn, in der derzeitigen Situation den Anbieter zu wechseln? Und: Wenn ich Probleme mit der Bezahlung meiner Energiekosten habe, wer kann mir helfen?

Verbrauche ich im Vergleich viel oder wenig Heizenergie?

Generell hänge der Verbrauch von der Art der Heizung, der Dämmung der Fassade, der Dichtheit der Fenster ab und davon ab, ob das Warmwasser mit dem Heizsystem erwärmt wird, erklärt Lems. Anhand der Jahresabrechnung für Energie könne man aber zumindest überschlagsmäßig ausrechnen, ob der Verbrauch mit dem Heizwärmebedarf (HWB) des Gebäudes zusammenpasst.

Das geht so: Man ziehe zuerst den Warmwasserverbrauch vom Gesamtverbrauch ab. »Der durchschnittliche Warmwasser-Jahresverbrauch pro Person ist bei einer Gastherme oder einem Gasdurchlauferhitzer rund 1000 kWh, bei einem Fernwärmeanschluss sind es 10 bis 15 m³.« Somit bleibt dann eine Zahl, die den ungefähren Verbrauch für die Heizung angibt. Diesen errechneten Heizungsverbrauch dividiere man nun durch die Bruttogröße der Wohnung (das entspricht der Wohnfläche multipliziert mit 1,25). So erhält man die sogenannte Energiekennzahl, also den Heizverbrauch pro m² Wohnfläche.

Diese Energiekennzahl kann man nun mit Häusern ähnlicher Baujahre vergleichen. »Ein unsanierter Altbau hat eine höhere Kennzahl als ein Neubau«, sagt die Energie-Expertin.

Ungefähre Richtwerte von Energiekennzahlen zum Vergleich:

Unsanierter Altbau:
ca 200-250 kWh/m²/Jahr

Sanierter Altbau:
ca. 100 kWh/m²/Jahr

Älterer Neubau (bis 2000):
ca. 70 kWh/m²/Jahr

Neubau (bis 2015):

ca. 50 kWh/m²/Jahr

Passivhaus:

unter 15 kWh/m²/Jahr

Ein Beispiel, das den Unterschied zwischen einem Neubau (HWB=40) und einem unsanierten Altbau (HWB=200) illustriert: Ein Zwei-Personen-Haushalt in einer 70-Quadratmeter-Wohnung würde im Neubau pro Jahr etwa 3.500 kWh für Heizung und Warmwasser verbrauchen; in einer gleich großen Altbau-Wohnung schon 17.500 kWh.



Stromspar-Tipps



www.umweltberatung.at/en-sp-strom

Was ist die günstigste Heizform?

»Die günstigste Heizform für Umwelt und Geldbörse wäre, durch gute Wärmedämmung gar nicht heizen zu müssen – das ist bei Neubauten möglich«, sagt die Energie-Expertin. Von diesem seltenen Idealfall einmal abgesehen, sieht die Rangliste, ausgehend von den bestehenden Heizsystemen im mehrgeschossigen Wohnbau in Wien, folgendermaßen aus:

1. Gas. »Trotz Preissprüngen immer noch die günstigste Variante, allerdings in etwa gleichauf

mit Fernwärme.«

2. Fernwärme. »Kurzzeitig gleichauf mit Gas, mit der kommenden Preissteigerung aller Voraussicht nach wieder teurer als Gas.«

3. Strom.

Freilich muss man berücksichtigen, dass durch die regelmäßige Wartung einer Gastherme Kosten entstehen (die im Regelfall der Mieter tragen muss), Fernwärme und Direkt-Stromheizung allerdings nicht.

Warum ist Heizen mit Strom teurer?

»Strom ist kein Primärenergieträger, wie zum Beispiel fossile Energieträger oder nicht-fossile Energieträger wie Biomasse oder Sonne und Wind, sondern muss erst aus den verschiedenen Energieträgern umgewandelt werden. Das bedeutet, dass Strom eigentlich ein recht teures Gut ist.« Was oft vergessen wird: Auch die Warmwasserbereitung mit Strom sei sehr kostenintensiv, erklärt Lems.

Dass hierzulande - obwohl ein großer Teil des Stroms mit erneuerbaren Energieträgern hergestellt wird - die Strompreise sehr hoch sind, hängt wiederum auch mit dem viel zitierten »Merit-Order-Prinzip« zusammen.

Das Merit-Order-Prinzip

Der Preis für elektrische Energie wird durch eine Reihenfolge gebildet. Zuerst werden die günstigsten Stromquellen verrechnet, das sind Solar-, Wind- und Wasserkraftwerke. Es folgt Atomkraft, Kohle, Erdgas und am Ende Öl. Obwohl Österreich einen hohen Anteil des Stroms mit erneuerbarer - und damit günstiger - Energie erzeugt, liefern Gaskraftwerke auch noch einen Anteil. Just dieser kleine Anteil verteuert nun aber den gesamten Strom, da der Preis immer durch das jeweils teuerste verwendete Kraftwerk bestimmt wird (*siehe Grafik rechts*). So zieht ein hoher Gaspreis auch den Strompreis mit nach oben.

Heizkosten-Tipps



www.umweltberatung.at/download/?id=Energiesparaison%20WINTER_2022-07-23.pdf

Sind Infrarot-Heizungen eine mögliche Alternative?

Angesichts der aktuellen Strompreise von rund 30-72 Cent/kWh (Stand August 2022) stellt eine Infrarotheizung keine Alternative dar.

»Wenn man nur einen kleinen Raum, wie das Badezimmer, beheizen möchte, dann kann dies durchaus mit einem Infrarotpaneel gemacht werden, wenn sonst keine Heizmöglichkeit besteht. Aber das Prinzip gilt immer noch: Stromheizungen sind die teuerste Form des Heizens«, sagt die Expertin.

Zum Thema Raumtemperatur: Welche Effekte haben kalte Wände/Böden, Zugluft, etc?

Kalte Wände und Böden sowie Zugluft durch undichte Fenster tragen dazu bei, dass Wärme aus dem Inneren verloren geht und mindern den Wohnkomfort. Damit sinkt die Wohlfühltemperatur im Raum. Lems: »Das führt dann dazu, dass man entweder mehr heizt, was zu höheren

Heizkosten führt, oder aber im schlimmsten Fall Schimmel entsteht, weil im Bereich von Wärmebrücken durch zu kalte Oberflächen innenseitig feuchte Luft an der Wand kondensiert. Es ist also wichtig, dass man die Heizung auf eine nicht zu geringe Temperatur einstellt. Ab 14-15°C im Innenraum besteht Schimmelgefahr.«

Tarif-Kalkulator



www.e-control.at/konsumenten/service-und-beratung/toolbox/tarifkalkulator/#

Auch das Lüftungsverhalten trägt dazu bei, dass Schimmel entstehen kann. Gerade im Winter ist es wichtig, dass feuchte Luft (durch Kochen, Wäsche aufhängen, etc) immer wieder weg gelüftet wird. Am besten mit einem Thermo-Hygrometer den Feuchtegehalt der Luft im Auge behalten- ab 55% Luftfeuchtigkeit sollte man kurz querlüften. Nicht jedoch das Fenster kippen!

Zum Thema Tarifwechsel: Hat es überhaupt Sinn, in der derzeitigen Situation den Energieanbieter zu wechseln?

Von einem Anbieterwechsel rät

die Expertin ab. Eine Ausnahme gibt es: »Hat man einen sogenannten Float-Tarif, dann sollte man versuchen, diesen zu kündigen, da die Tarife momentan die teuersten sind. Bei einem Float-Tarif werden die Preise meist monatlich an den aktuellen Index angepasst. Da der Index momentan sehr hoch ist, sollte man diesen Tarif tunlichst vermeiden.«

Preiserhöhung: Was tun?

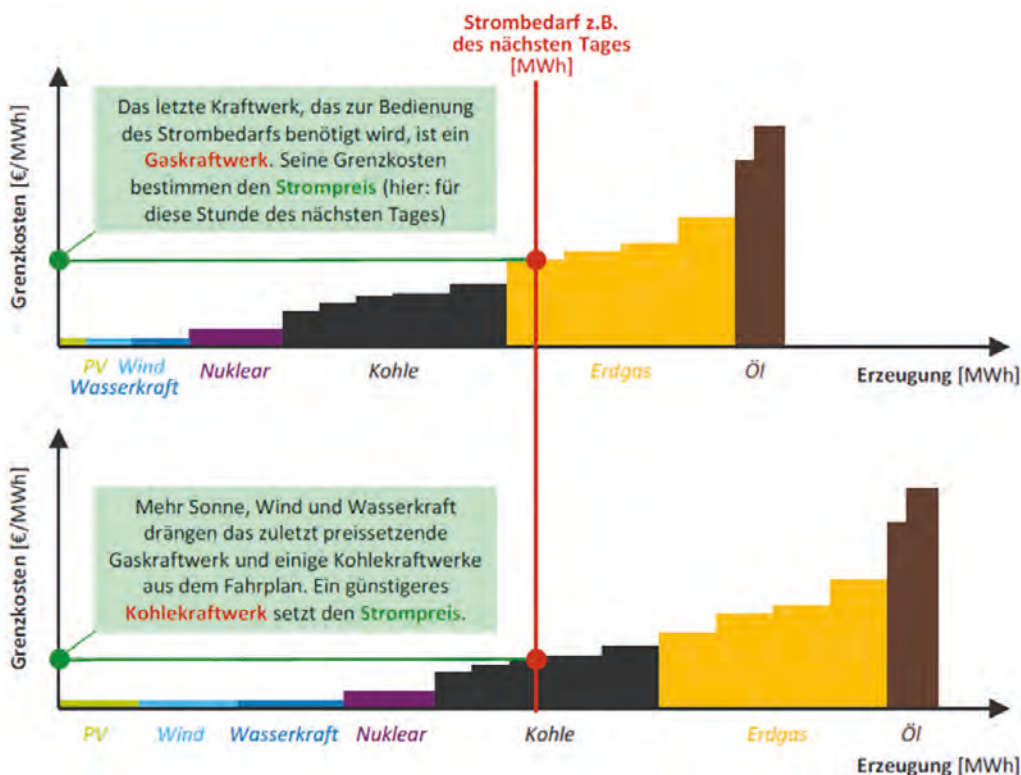
Ihr Gas- bzw. Stromanbieter kündigt Ihnen eine Preiserhöhung an? Sie haben das Recht, dieser Preiserhöhung zu widersprechen und damit den Vertrag zu beenden. Es besteht eine Kündigungsfrist von drei Monaten, innerhalb derer Sie Ihren bisherigen Preis zahlen und sich einen neuen Lieferanten suchen können.

Auch im Fall einer »Preisanpassung« aufgrund einer Index-Automatik haben Sie das Recht, der Anpassung zu widersprechen und damit den Vertrag zu kündigen. Hier beträgt die Kündigungsfrist, innerhalb derer Sie zum bisherigen Preis beliefert werden, acht Wochen.

Reagieren Sie auf das Schreiben Ihres Gas- oder Stromanbieters nicht innerhalb der angegebenen Frist, gelten die neuen Preise als vereinbart.

Experten raten dazu, vor einer Kündigung des Vertrags mithilfe des Tarifkalkulators der E-Control (siehe Link und QR-Code) zu vergleichen, ob es überhaupt einen günstigeren Anbieter bzw. Tarif gibt.

So funktioniert das Merit-Order-Prinzip



Wenn ich Probleme mit der Bezahlung meiner Energiekosten habe – an wen kann ich mich wenden?

Einerseits gibt es die Wiener Energieunterstützung, die ab Oktober weiter aufgestockt wird. Dieses Hilfsangebot wird über das Wiener Sozialamt, MA40, organisiert.

Hilfe gibt es auch beim Verbund-Stromhilfefonds der Caritas, wo man ebenfalls eine kostenlose Energieberatung erhalten kann. Auch bei der Bezahlung der Energierechnung kann geholfen werden.

Auch das Rote Kreuz hat eine Anlaufstelle für individuelle Spontanhilfe.

So sparen Sie Heizenergie und -kosten

Richtig lüften

Auch wenn es draußen kalt ist - regelmäßig lüften, zumindest morgens und abends. So vermeiden Sie die Gefahr von Schimmelbildung. Nutzen Sie die Technik des Stoßlüftens. Öffnen Sie möglichst alle Türen und Fenster für ein paar Minuten. Die Räume sollten dabei nicht unter 14 bis 16 Grad auskühlen. Durch die kurzen Lüftungszeiten kühlen die Wände nicht aus und die Zimmer werden schnell wieder warm.

Gekippte Fenster vermeiden

Dauerlüften durch gekippte Fenster bewirkt erst nach 24 Stunden einen Austausch der gesamten Zimmerluft und verbraucht dabei unnötig viel Heizenergie. Nicht nur das: Die Wände kühlen bei gekippten Fenstern stark aus, und an zu kühlen Wänden kann sich Schimmel bilden.

Heizkörper frei lassen

Lassen Sie die Wärme ungehindert zirkulieren. Befreien Sie Heizkörper von Verkleidungen

Wiener Energieunterstützung



www.wien.gv.at/gesundheitsleistungen/hilfe-energiekosten.html

Verbund Stromhilfefonds der Caritas



www.caritas.at/spenden-helfer/als-unternehmen-helfen/danke/verbund-stromhilfefonds

Rotes Kreuz Spontanhilfe



www.roteskruz.at/niederosterreich/ich-brauche-hilfe/individuelle-spontanhilfe



und rücken Sie Möbel nach Möglichkeit weg. So können Sie bis zu 5 Prozent Heizkosten sparen. Auch Vorhänge sollten nicht über die Heizkörper reichen – denn dadurch kann der Energieaufwand um bis zu 40 Prozent steigen.

Heizkörper entlüften

Schlecht gewartete Heizanlagen können bis zu 20 Prozent mehr Energie verbrauchen. Oftmals befindet sich Luft im Wasserkreislauf eines Heizkörpersystems. Ein Anzeichen für Luft im Heizkreislauf ist Gluckern in den Rohren. Auch, wenn der Heizkörper trotz aufgedrehtem Ventil nicht mehr richtig warm wird, kann es sich um Luft in der Heizung handeln. Spezielle Ventile an den Heizkörpern Ihrer Heizung ermöglichen das Entlüften, sodass das Heizwasser ohne eingeschlossene Luft zirkulieren kann. Achtung: Bei Gemeinschaftsheizungen darf dies nur in Abstimmung mit der gesamten Anlage erfolgen.

Fenster abdichten

Zugige Fenster machen die Wohnung ungemütlich und verschwenden Energie. Kostengünstig abdichten kann man ungedichtete Stellen am besten mit selbstklebenden Dichtungsbändern aus dem Baumarkt. Auch wenn die Dichtung nur an einer Stelle porös ist, ist es trotzdem ratsam, die kompletten Fensterdichtungen zu erneuern. Dichtungsbänder eignen

sich vor allem für Holz- und Metallfenster. Kunststofffenster haben oft Gummidichtungen, auf die nichts aufgeklebt werden darf – sprechen Sie deshalb vorher mit dem Vermieter oder Fensterbauer.

Türen abdichten

Auch durch Zugluft unter der Tür kann viel Heizenergie verloren gehen. Bei glatten Böden wie Laminat, Parkett oder Fliesen sollten Sie ihre Türen mit einer so genannten Bürstendichtung versehen, die am Türblatt angebracht wird. Der Vorteil ist, dass die flexiblen Borsten auch Unebenheiten im Boden einfach ausgleichen können. Je nachdem, ob sie für glatten, unebenen oder Textilboden ausgelegt sind, sind die Bürsten mehr oder weniger starr. Prüfen Sie vor dem Abdichten, ob die Tür richtig in der Zarge sitzt.

Jalousien und Fensterläden schließen

Weil Fenster eine wesentlich geringere Isolationswirkung als eine Wand haben, sollten Sie nachts unbedingt Ihre Fensterrollläden und Jalousien herunterlassen. So können Sie den Wärmeverlust durch die geschlossenen Fenster um gut 20 Prozent reduzieren.

Verheizen Sie keinen Strom

Die teuerste Art zu heizen ist die Verwendung von Strom. Heizlüfter sollten Sie daher nur sehr sparsam einsetzen.

Wasserschaden: 8.500 Euro Entschädigung für Mieter erkämpft!

Das Team der Mietervereinigung Oberösterreich erwirkte für einen Mieter, der unter einer mangelhaften Schadensanierung seiner Wohnung zu leiden hatte, eine Entschädigung.

Ein verzweifelter Mieter stellte erhebliche Wasserschäden im Badezimmer und Schlafzimmer seiner Wohnung fest. Die seitens des Vermieters vorgenommene Behebung war aber in der Folge derart mangelhaft, dass der Wasserschaden an der gleichen Stelle später erneut auftrat. Der Mieter musste für eine lange Zeit die Trocknung mit speziellen Heißluftgeräten ertragen und war in seiner Wohnqualität massiv eingeschränkt. Der Sanitärbereich konnte zeitweise gar nicht genutzt werden. Auch im Schlafzimmer war nur eine deutlich verminderte Nutzbarkeit möglich. Der aufgetretene Schimmelpilz als Folge der Wasserschäden belastete den Mieter zusätzlich.



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

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



mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Zahlreiche Termine und Befundaufnahmen mit Professionisten waren erforderlich, um letztlich die Ursache für den Mangel zu finden. Die mietende Partei investierte eine Menge Zeit für Telefonate zur Terminkoordinierung, notwendige Assistenz für die beigezogenen Fachfirmen und ähnliches. Die gesamte Abwicklung der Schadensanierung nahm beinahe 12 Monate in Anspruch.

Zusätzlich war die Terrassentüre defekt (nicht mehr richtig schließbar), sodass sich ein großer Spalt nach außen zeigte. Die Wohnräumlichkeit war jeglicher Witterung und Zugluft ausgesetzt, ein Umstand, der ganz offensichtlich zu einem spürbaren Anstieg der Energiekosten führte.

Zudem bemängelte der Mieter die eingeschränkte Funktionalität der Heizung, weil ihre Temperaturregelung defekt geworden ist.

Nach intensiven außerbehördlichen Verhandlungen konnte das Team der Mietervereinigung Oberösterreichs für sein Mitglied eine pauschalierte Entschädigung für die Sanierungsphase in der Höhe von 8.500 Euro erwirken.

Der betroffene Mieter war mit dieser Zahlung als Ausgleich für seine lange Belastung zufrieden und es konnte letztlich wieder eine Vertrauensbasis zwischen Vermieter und Mieter geschaffen werden.

Erneuerbare-Wärme- Gesetz vorgelegt: Was sich ändern muss

Ein neues Gesetz soll den Rahmen für den Ausstieg aus fossilen Heizformen schaffen. Die Mietervereinigung hat den Gesetzesentwurf studiert und fordert Änderungen für Mieter ein.

Bis zum Jahr 2040 soll Österreich klimaneutral sein. Dieses Ziel soll unter anderem durch einen Ausstieg aus fossilen Energieträgern (Heizöl, Gas und Kohle) bei Raumwärme und Warmwasser erreicht werden.

Wie ambitioniert dieses Vorhaben ist, lässt sich anhand der Verbreitung fossiler Heizformen erahnen: Rund 1,25 Millionen Gas-, sowie 640.000 Öl- und 11.000 Kohleheizungen werden im kommenden Winter hierzulande noch für Wärme sorgen.

Im Juni dieses Jahres legte das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) nun den Entwurf eines Gesetzes vor, das den Ausstieg aus fossilen Heizformen regeln soll: das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG).

Inhaltlich sieht das EWG vor, dass bis 2035 Öl-, Kohle- und Koksheizungen stillgelegt werden müssen. Bis zum Jahr 2040 sollen dann auch alle Gasheizungen stillgelegt und durch Alternativen ersetzt werden.



Die Experten der Mietervereini- gung (MVÖ) haben sich den Entwurf angesehen und fordern wichtige Änderungen im Sinne der Mieter ein.

Erstens darf es durch die Um- stellung der Heizform zu keinen Mehrkosten für Mieter kommen, zweitens muss ein Verschlech- terungsverbot und drittens ein Schonungsprinzip im Gesetz verankert werden.

Keine Mehrkosten

Grob gesagt verpflichtet das EWG die Eigentümer, (Miet-) Wohnungen, die mit einer fossi- len Heizform (zB. Gas) versorgt werden, innerhalb gewisser Fristen (*siehe Info-Kasten rechts*) auf Hauszentralheizungen mit erneuerbaren Energieträgern oder Fernwärme umzustellen.

Hier muss sichergestellt wer- den, dass die Kosten eines un- wirtschaftlichen Heizsystems nicht auf den Mieter übertragen werden dürfen und es durch die Umstellung zu keinen Mehrkos- ten für Mieter kommt.

Verschlechterungsverbot

Ein sehr wichtiger Punkt: Das Gesetz muss ein Verschlech- terungsverbot beinhalten. Es darf durch den Austausch des Heiz- systems auf keinen Fall zu einer Verschlechterung der Heizungs- qualität der Wohnung kommen;

eine adäquate Wärmeversor- gung muss in jedem Fall sicher- gestellt sein. Auch darf die Nut- zerfreundlichkeit durch eine neue Heizung keinesfalls gerin- ger werden.

Schonungsprinzip

Sämtliche Arbeiten im Zuge der Umstellung der Heizungsanla- gen müssen unter größtmögli- cher Schonung der Mietrechte erfolgen. Eine entsprechende Bestimmung wäre dringend im EWG zu verankern, um Rechtssi- cherheit auch für Mieter außer- halb des Vollenwendungsbe- reiches des Mietrechtsgesetzes (MRG) oder des Wohnungsge- meinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu schaffen.

Schließlich wäre auch die Re- gelung der Ausnahme von der Anschluss- und Stilllegungsver- pflichtung zu erweitern. Laut dem EWG-Entwurf kann ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden, wenn dem Mieter auf- grund seines gesundheitlichen Zustandes oder seiner Pflegebe- dürftigkeit die Umstellung nicht zugemutet werden kann.

Einen solchen Antrag kann je- doch nur der Eigentümer stel- len, nicht jedoch der Mieter. Aus Sicht der MVÖ müsste natürlich auch der Mieter selbst antrags- berechtigt sein.

650.000
Wohnungen
in Österreich werden
mit Gasetagenhei-
zungen beheizt. Diese
sollen bis 2040 aus-
getauscht werden.

i Der Stufenplan des EWG

Ab 2023 soll fossiles Gas
in Neubauten verboten
werden.

Ab 2023 gilt ein Erneuerbar-
angebot bei der Heizungs-
umstellung. Dies gilt auch
für Bestandsgebäude.

Ab 2025 sollen Öl-, Kohle-
und Koksheizungen, die ein
bestimmtes Alter über-
schreiten, stufenweise still-
gelegt werden. Ausnahmen
sind vorgesehen.

Bis 2035 sollen sämtliche
Öl-, Kohle- und Kokshei-
zungen stillgelegt werden.
Ausnahmen sind vorgese-
hen.

Bis 2040 sind dezentrale
Anlagen (Gasetagenhei-
zungen) stillzulegen und auszu-
tauschen.

Wenn sich diese Anlagen
in Zonen mit qualitätsgesi-
cherter Fernwärme befin-
den, sind diese innerhalb
von 5 Jahren ab Inkrafttreten
des EWG auszutauschen.

»Wohnschirm« hilft Mieter in ganz Österreich

Mieter mit Mietschulden können sich österreichweit an Beratungsstellen wenden und finanzielle Hilfe erhalten.

Mit dem »Wohnschirm« wurde im Mai ein bundesweiter Fonds für in Zahlungsnot geratene Mieter geschaffen. Die Einrichtung des Fonds geht auf eine Forderung der Mietervereinigung zurück.

Wem die Wohnkosten über den Kopf gewachsen sind, kann sich nun in ganz Österreich an Beratungsstellen wenden. Die Beratung und Antragstellung ist kostenlos, der »Wohnschirm« kann Mietschulden übernehmen und bei einem Umzug finanzielle Unterstützung leisten. Das sind die Beratungsstellen:

Wien

Volkshilfe Wien - FAWOS Fachstelle für Wohnungssicherung

Erdbergstraße 228, 1110 Wien

T: 01/21 856 90

M: fawos@volkshilfe-wien.at

Niederösterreich

Bezirke St. Pölten Stadt und Land, Lilienfeld, Tulln südlich der Donau (außer Klosterneuburg)

Verein Wohnen - Beratungsstelle Wohnungssicherung NÖ Mitte

Kerenstraße 14/3, 3100 St. Pölten

T: 02742/47076

M: office@vereinwohnen.at

Bezirke Amstetten, Scheibbs, Waidhofen/Ybbs

Caritas der Diözese St. Pölten - Beratungsstelle für Wohnungssicherung NÖ West

Burgfriedstraße 10, 3300 Amstetten

T: (Sekretariat) 0676/838 448 350

M: wohnungssicherung@caritas-stpoelten.at

Bezirke Gmünd, Waidhofen/Thaya, Horn, Zwettl, Melk, Krems, Tulln nördlich der Donau

BEWOK - Wohnungssicherung, Delogierungsprävention

Bahnhofsplatz 8E, 3500 Krems

T: 02732/79649

M: beratung@bewok.at

Bezirke Baden, Wiener Neustadt, Neunkirchen

Verein Betreuung Orientierung - Beratungsstelle Wohnungssicherung NÖ Süd

Domplatz 5/2, 2700 Wr. Neustadt

T: 02622/25300

M: wohnungssicherung@vbo.or.at

Bezirke Korneuburg, Hollabrunn, Mistelbach, Gänserndorf, Bruck/Leitha, Mödling sowie Stadt Klosterneuburg

Caritas der Erzdiözese Wien - Beratungsstelle für Wohnungssicherung NÖ Ost

Hauptplatz 6-7/1, 2100 Korneuburg

T: 02262/73285

M: wosi-noeost@caritas-wien.at

Burgenland

Bezirke Eisenstadt, Mattersburg, Neusiedl, Oberpullendorf

Psychosozialer Dienst - Eisenstadt

Franz Liszt Gasse 1/Top III, 7000 Eisenstadt

T: 057979/20 100

M: eisenstadt@psd-bgld.at

Bezirke Oberwart, Güssing, Jennersdorf

Psychosozialer Dienst - Güssing

Dammstraße 4/2.OG, 7450 Güssing

T: 03322/44 311

M: guessing@psd-bgld.at

Steiermark

Bezirke Graz, Graz-Umgebung, Weiz, Hartberg-Fürstenfeld, Südoststeiermark, Leibnitz, Deutschlandsberg, Voitsberg, Murtal, Murau, Liezen

Caritas der Diözese Graz-Seckau Wohnungssicherung Graz

Eggenberger Gürtel 38, 8020 Graz

T: 0316/80 157 55 (für Murtal)

T: 0316/80 157 50 (für alle anderen Bezirke)

M: wohnungssicherung@caritas-steiermark.at

Bezirk Leoben

Caritas der Diözese Graz-Seckau Wohnungssicherung Region Leoben

Marienplatz 2, 8700 Leoben

T: 0316/80 157 61

M: wohnungssicherung@caritas-steiermark.at

Bezirk Bruck-Mürzzuschlag

Caritas der Diözese Graz-Seckau Wohnungssicherung Region Kapfenberg/Bruck-Mürzzuschlag

Grazer Straße 14, 8605 Kapfenberg

T: 0316/80 157 60

M: wohnungssicherung@caritas-steiermark.at



Kärnten

Bezirke Klagenfurt, Klagenfurt-Land, St. Veit, Völkermarkt, Wolfsberg
Volkshilfe Kärnten, WosiK - Wohnungssicherung
Platzgasse 18, 9020 Klagenfurt
T: 0463/32 495 11
M: wohnungssicherung@vhktn.at

Bzk. Klagenfurt, Villach, Villach-Land, Feldkirchen, Hermagor, Spittal/Drau
Caritas Kärnten - Sozialberatung Klagenfurt
Sandwirtgasse 2, 9010 Klagenfurt
T: 0676/60 821 50
M: wohnungssicherung@caritas-kaernten.at

Oberösterreich

Bezirke Vöcklabruck, Gmunden
mosaik - Wohnungssicherung, Beratungsstelle in Vöcklabruck
Gmundner Straße 69, 4840 Vöcklabruck
T: 07672/75145 (für Vöcklabruck)
T: 0676/839 40421 (für Gmunden)
M: mosaik@sozialzentrum.org

Bezirke Steyr, Steyr-Land, Kirchdorf
Verein Wohnen Steyr - Netzwerk Wohnungssicherung
Blumauergasse 29, 4400 Steyr
T: 07252/47324
M: netzwerk.wohnungssicherung@b29.at

Bezirke Linz, Linz-Land, Wels, Wels-Land, Eferding, Grieskirchen
Verein Wohnplattform
Harrachstraße 54, 4020 Linz
T: 0732/60310418 (für Linz, Linz-Land)
T: 0732/60310412 (für Wels, Wels-Land, Eferding, Grieskirchen)
M: delo@verein-wohnplattform.at

Bezirke Uhrfahr-Umgebung, Rohrbach, Freistadt, Perg
Arge für Obdachlose Rewo
Marienstraße 11, 4020 Linz
T: 0732/770805
E: rewo@arge-obdachlose.at

Bezirk Schärding
Caritas Oberösterreich, Netzwerk Wohnungssicherung Innviertel - Standort Schärding
Lamprechtstraße 15, 4780 Schärding
T: 0676/877 62305
M: netzwerk.wohnungssicherung@caritas-ooe.at

Bezirk Braunau
Caritas Oberösterreich, Netzwerk Wohnungssicherung Innviertel - Standort Braunau
Laabstraße 47, 5280 Braunau
T: 0676/877 62304
M: netzwerk.wohnungssicherung@caritas-ooe.at

Bezirk Ried im Innkreis
Caritas Oberösterreich, Netzwerk Wohnungssicherung Innviertel - Standort Ried/Innkreis
Riedholzstraße 15A, 4910 Ried im Innkreis
T: 0676/877 62305
M: netzwerk.wohnungssicherung@caritas-ooe.at

Salzburg

Soziale Arbeit gGmbH - Fachstelle für Wohnungssicherung
Breitenfelderstraße 49/1, 5020 Salzburg
T: 0662/874 690
M: fw@soziale-arbeit.at

Tirol

Beratungsstelle DELO - Delogierungsprävention Tirol
Christian-Plattner-Str. 6, 6460 Imst
T: 0664/16 748 54
M: office@delo.tirol

Kapuzinergasse 43/EG, 6020 Innsbruck
T: 0664/19 543 48
M: office@delo.tirol

Bahnhofstraße 53/2.Stock, 6300 Wörgl
T: 0664/91 794 19
E: office@delo.tirol

Vorarlberg

Ganz Vorarlberg
Institut für Sozialdienste GmbH, Koordinationsstelle Delogierungsprävention
Interpark Focus 40, 6832 Röthis
T: 05175/55 00
M: wohnen@ifs.at

Bezirke Bludenz, Feldkirch
Caritas Vorarlberg, Beratungsstelle Existenz & Wohnen
Reichsstraße 173, 6800 Feldkirch
T: 05522/20 017 00
M: beratung@caritas.at

Bezirk Bregenz
Verein Dowas, Beratungsstelle
Sandgrubenweg 4, 6900 Bregenz
T: 05574/90 902 20
M: beratungsstelle@dowas.at

Bezirk Dornbirn
Kaplan Bonetti Beratungsstelle
Klaudiastraße 6/1.Stock, 6850 Dornbirn
T: 05572 23 061-40
M: beratung@kaplanbonetti.at

Erfolg im längsten Fall der Mietervereinigung

14 Jahre lang kämpfte die MVÖ in einem umfangreichen Verfahren für die Rechte der Mieter. Mit Erfolg.

MVÖ-Jurist und Teamleiter Andreas Pöschko vertrat die Mieter im Verfahren.

Der Fall, den der leitende MVÖ-Jurist Andreas Pöschko im Juni erfolgreich abschloss, sorgte für interne Rekorde: 17 prall gefüllte Aktenordner. Unglaubliche 14 Jahre (!) Verfahrensdauer.

Begonnen hatte das Verfahren 2008. Nachdem eine gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) zuvor in Wien-Penzing ein Mehrparteienhaus aus der Biedermeierzeit mit schmuckem Innenhof erworben hatte, führte sie eine umfassende Sanierung durch und baute das Dachgeschoss aus. Das Gebäude, definitionsgemäß ein Altbau und damit eigentlich dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegend, wurde nach Zustimmung aller Mieter in das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) überführt.

Gemäß den Bestimmungen des WGG darf die GBV ein »kostendeckendes Entgelt« einheben. Dieses Entgelt ist nach den Herstellungskosten der Wohnanlage, den laufenden Aufwendungen zur Bewirtschaftung

und zur Bildung einer Rücklage zu errechnen. Größter Posten – und damit für die Höhe des Entgelts maßgeblich – sind die Herstellungskosten. Die GBV hat deshalb den Mietern in einer Endabrechnung die tatsächlichen Herstellungskosten bekanntzugeben.

Die neuen Mieter wandten sich an die MVÖ, um ihre Entgelthöhen überprüfen zu lassen. Die GBV legte eine förderrechtliche Abrechnung vor – aus Sicht der MVÖ zu wenig, nicht einer Baukostenendabrechnung gleichzusetzen und daher ungeeignet, um als Grundlage für die Berechnung der Entgelte zu dienen. Daran entzündete sich der Rechtsstreit.

Die Schlichtungsstelle gab der MVÖ Ende 2014 recht: die seitens der GBV vorgelegte Abrechnung stelle keine Baukostenendabrechnung nach WGG dar. Die GBV beharrte jedoch auf ihrem Standpunkt, der Fall landete vor Gericht. Anfang 2016 gab auch das Bezirksgericht der

MVÖ recht. Nach einem Rekurs der GBV war das Landesgericht am Zug. Ende März 2017 stellte das Landesgericht Wien klar: Wenn die GBV keine Endabrechnung legen kann, dann darf den Mietern auch kein Entgelt verrechnet werden.

Damit kam Bewegung in die Sache und die GBV schaffte es nun plötzlich, eine Unzahl an bis zu diesem Zeitpunkt verschollenen Unterlagen beizubringen. Nebenkosten für Baubetreuung, -physik, -koordination, -verwaltung sowie Statik waren zu diesem Zeitpunkt jedoch trotzdem nicht mehr nachvollziehbar. Wegen der hohen – fünfstelligen – Kosten für ein Sachverständigengutachten zu den offenen Punkten handelte Pöschko für die Mieter schließlich eine vergleichsweise Lösung aus. Im Juni 2022 konnte der MVÖ-Experte den Akt endlich schließen. Fünf Mieter erhielten eine Summe von insgesamt 90.000 Euro zurück.

Betriebskosten um 1,4 Prozent gestiegen

Die Mietervereinigung Wien legte im Juni den Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2020 vor. Nach wie vor machen Verwaltungshonorar und Versicherung mehr als ein Drittel der Kosten für Mieter aus – obwohl diese Positionen eindeutig dem Vermieter zurechenbar sind. Wir fordern: Mieter müssen durch eine faire Reform des gesetzlichen Betriebskostenkatalogs entlastet werden.

Zum 14. Mal legte die Mietervereinigung (MVÖ) Zahlen zum durchschnittlichen Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Mietshäusern vor. Der Datenbestand aus dem Jahr 2020 liegt nun als Betriebskostenspiegel 2022 vor.

Betriebskosten 2020

Im Abrechnungsjahr 2020 betragen die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,24 Euro (2019: 2,21 Euro). Die Betriebskosten sind damit um 1,4 % gestiegen. Eine 70m²-Wohnung in Wien war im Jahr 2020 mit monatlich durchschnittlich 157 Euro an Nettobetriebskosten belastet. 2019 waren es noch 155 Euro.

Reform soll Mieter entlasten

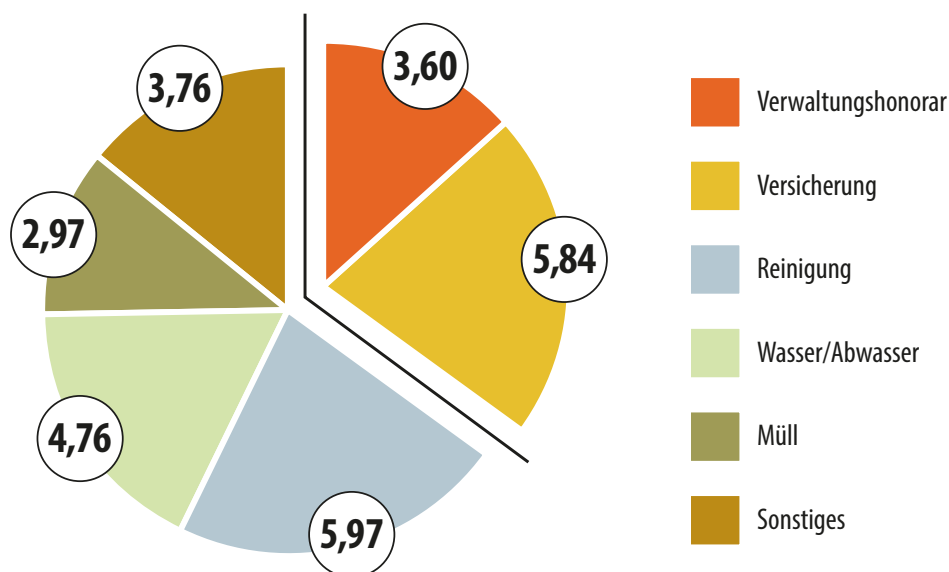
Außer Verwaltungshonorare und Versicherungsprämien machen mehr als ein Drittel der Betriebskosten aus (siehe Grafik).

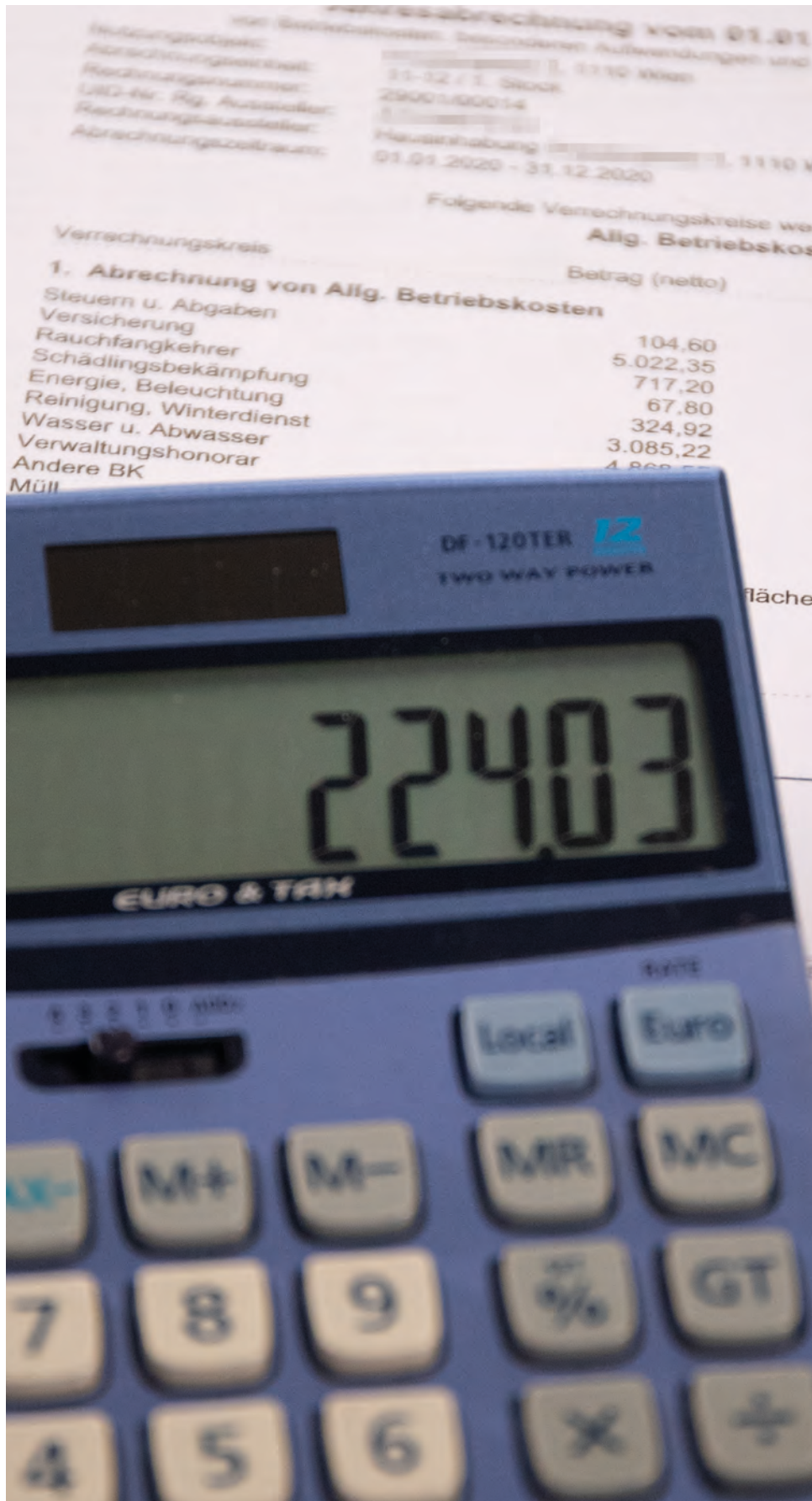
»Diese Kosten dürfen den Mietern laut dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog weiterverrechnet werden, obwohl sie von diesen nicht verursacht werden«, kritisiert Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. »Eine faire Reform der Betriebskosten würde Mietern viel Geld ersparen.«

Durchschnittliche Betriebskosten (netto, in €/m ²)	2020	2019	± in %
Reinigung	5,97	5,81	+2,75 %
Versicherungsprämien	5,84	5,80	+0,69 %
Wasser/Abwasser*	4,76	4,63	+2,81 %
Sonstiges	3,76	3,71	+1,35 %
Verwaltung**	3,60	3,60	0 %
Lift	3,02	2,95	+2,37 %
Müll*	2,97	2,96	+0,34 %
Gesamt ohne Lift	26,90	26,51	+1,43 %
Gesamt mit Lift	29,92	29,46	+1,56 %

*verbrauchsabhängig **gesetzlich gedeckelt

Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m² (netto) in Wien 2020





Foto, Grafiken: MWÖ

Konkret könnte eine Streichung von Verwaltungshonoraren und Versicherungsprämien aus dem Betriebskostenkatalog Mieter einer durchschnittlichen 70m²-Wohnung monatlich um 60 Euro entlasten.

Kontrolle der Abrechnungen kann sich für Mieter lohnen

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2021 waren bis spätestens 30. Juni 2022 zu legen. Die Abrechnung muss an die Mieter geschickt oder an einer »zur Einsicht geeigneten Stelle« im Haus (Hausbesorger, Aushangtafel oder »Schwarzes Brett«) aufgelegt werden. Das ist leider noch immer keine Selbstverständlichkeit: In einer MVÖ-Umfrage (1.402 Befragte) gab jeder vierte Privatmieter an, gar keine Abrechnung erhalten zu haben!

»Mieter sollten ihr gesetzliches Recht nutzen und die Abrechnung von der Hausverwaltung oder vom Vermieter anfordern«, erklärt Hanel-Torsch. Sie empfiehlt, vorliegende Abrechnungen genau zu kontrollieren – denn der Großteil aller von der MVÖ überprüften Abrechnungen sei in vielerlei Punkten zu beanstanden. »Es kann sich lohnen, die Abrechnung von unseren Experten prüfen zu lassen.«

Eine Überprüfung ist bei Altbauten und geförderten Neubauten binnen drei Jahren ab Fälligkeit von Guthaben bzw. Nachzahlung möglich. Bei Genossenschaftswohnungen ist es notwendig, binnen 6 Monaten ab Abrechnungslegung einen schriftlichen, begründeten Einspruch gegen die Abrechnung zu erheben.

Die Experten der Mietervereingung helfen gerne – sowohl bei der Anforderung als auch bei der Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung. »Wir holen für Sie zu viel Bezahltes zurück«, sagt Hanel-Torsch.

Wie wollen wir in der Zukunft leben?

Frische und nachhaltige Ideen für das Wohnen liefert das Neue Europäische Bauhaus. Die EU will mit der Design-Initiative Lebensräume schaffen, die grünen und digitalen Wandel fördern und erschwingliche Lösungen für das Wohnungsproblem schaffen.



Hannes Heide
ist Abgeordneter im Europäischen Parlament.

Das *Neue Europäische Bauhaus* ist eine Brücke zwischen Wissenschaft, Technologie, Kunst und Kultur. 100 Jahre nach dem ursprünglichen *Bauhaus*, einer Kunstschule, die erstmals Handwerk und Kunst vereinte, soll die Initiative nicht nur im Bereich der Architektur Lösungskonzepte für die Herausforderungen der Zukunft finden. Die Europäische Union will damit neue Maßstäbe für die Schaffung von Wohnraum setzen. »Die bisher umgesetzten Projekte zeigen das große Potenzial des Wissensaustauschs für die Vorreiterrolle in der Kreislaufwirtschaft. Viele der Ideen stammen aus ländlichen Regionen und sind weit mehr als ökologische und wirtschaftliche Ideen. Es sind Kulturprojekte, die Europa in den Regionen spürbar machen und die Gemeinschaft stärken«, berichtet Europaabgeordneter Hannes Heide. Als Vertreter des Regionalentwicklungsausschusses ist ihm die Berücksichtigung des ländlichen Raums und eine nachhaltige Städteplanung im Einklang mit dem kulturellen Erbe besonders wichtig.

Nachhaltig, inklusiv und schön

Das *Neue Europäische Bauhaus* ergänzt den *Green Deal* um eine kulturelle und kreative Dimension. »Die Ideen werden unser tägliches Leben verbessern in Gebäuden, im öffentlichen

Raum und mit Gebrauchsgegenständen. Nachhaltigkeit soll mit Design harmonisieren und gleichzeitig erschwinglich sein«, ergänzt Heide. Darüber hinaus wird die Vernetzung von Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen gefördert. Durch den Austausch mit Hochschulen, Unternehmen und Bürgern sollen reproduzierbare und nachhaltige Lösungen für das tägliche Leben gefunden werden. Finanziert wird das *Neue Europäische Bauhaus* zum größten Teil aus dem Aufbaupaket *Next Generation EU*, das zur Abfederung der unmittelbaren Schäden der COVID-19-Pandemie ins Leben gerufen wurde.

Einfach mitmachen...

Das Programm sieht verschiedene Formate der Beteiligung vor. So kann jeder auf der Webseite Beispiele teilen, welche bereits die Ziele Nachhaltigkeit, Gestaltung und Inklusion umsetzen. Im *Neuen Europäischen Bauhaus-Labor*, einem »Think and Do Tank« können kreative Köpfe ihre Ideen einbringen, existierende Probleme formulieren, Prototypen herstellen oder politische Empfehlungen entwickeln. Eine besonders wichtige Rolle spielt das Partnerprogramm mit Vereinen und Organisationen, die über eine große Reichweite verfügen und als Ansprechpartner vor Ort agieren.



Die Baugruppe Gleis 21 will in Wien das Dorf in die Stadt bringen. Die Bewohner leben Gemeinschaft statt urbaner Anonymität. Foto: Hertha Hurnaus.

Preisträger und aufstrebende Sterne

Jährlich werden ausgewählte Projekte mit dem *New European Bauhaus Award* ausgezeichnet. In zehn Kategorien werden die Preisträger nominiert und mit 30.000 Euro prämiert. Junge Kreative unter 30 Jahren erhalten eine gesonderte Nominierung und können den mit 15.000 Euro dotierten *Rising Stars*-Preis erhalten.

Heuer gab es auch ein Gewinnerprojekt aus Österreich. In der Kategorie »Zugehörigkeitsgefühl wiedererlangen« überzeugte das Wohnprojekt »Gleis 21« (siehe Bild links unten). Im neu entstehenden Wiener Sonnwendviertel, das den zehnten Bezirk mit der Innenstadt verbindet, hebt sich das Gebäude durch die Holzfassade von der sonstigen städtischen Architektur klar ab. Die Bewohner wurden während des gesamten Prozesses involviert. Sie besitzen, betreiben und verwalten nun gemeinsam das Co-Wohnprojekt, das Erschwinglichkeit, Inklusion, Gemeinschaft und Solidarität betont. Das Erdgeschoß des Gebäudes ist als Begegnungszone ein Ort für Dialog und kulturelle Veranstaltungen mit denen die Gemeinschaft auch das kulturelle Leben im Grätzel befeuert.

Kultur- und Klimaretter

Auch das Siegerprojekt »Gardens in the Air« aus dem Vorjahr versucht das städtische Leben zu verändern. In Amate, einem der ärmsten Viertel in Sevilla, wohnen vor allem ältere Menschen und Einwanderer in Wohnblöcken, die auf Klimaanlagen angewiesen sind, um die intensive Sommerhitze zu überstehen. An den tristen Fassaden wurde von den Kuratoren und Landschaftsarchitekten von *Nomad Garden* vertikale Gärten gestaltet, die mit dem Wasser der vorhandenen Klimaanlagen gespeist werden (siehe Bild rechts). Das Renaturierungsprojekt fördert die Biodiversität in

der Stadt und gewann den Preis in der Kategorie »Gebäude renoviert im Geiste der Zirkularität«. Ebenfalls aus Spanien ist das nominierte Bauhaus-Projekt »Tejiendo La Calle« (Häkelle die Straßen). Die bunten Häkelkunstwerke aus leichtem Kunststoff sind nicht nur wunderschöne Schattenspender in der ländlichen Gemeinde Valverde de la Vera mit 529 Einwohnern.



Jedes Jahr werden die Häkelkunstwerke im abgelegenen Dorf Valverde de la Vera in Spanien ausgetauscht und spenden den Bewohnern Schatten. Foto: Asier Rua.

Die XXL-Häkelarbeiten sind ein lebendiges Kulturprojekt initiiert von Architektin Marina Fernández Ramos und ausgeführt von unzähligen fleißigen Händen im Dorf im Alter zwischen drei und 93 Jahren. Es spiegelt die Identität und das kulturelle Erbe der Region wider und ist zu einem Forum für die Zusammenarbeit ländlicher Gemeinschaften geworden, bei dem jeder mitmachen kann.

Nachmachen erwünscht

Mitten in der Natur befindet sich das diesjährige nominierte Projekt aus Kroatien. Der Naturpark Lonjsko Polje liegt östlich von Zagreb und ist eines der größten und am besten erhaltenen Feuchtbiotope Europas. Das Besucherzentrum und die Tierobservatorien ermöglichen auf umweltbewusste Weise die Erkundung der geschützten Landschaft. Die ökologischen Bauten wurden vom Architektenteam Mia Roth und Tonči Čerina mit künstlerischem Anspruch aber harmonisch in die Natur eingepasst und verkörpern traditionelles Handwerk der Region.



»Tradition, Kultur und Handwerk können mit dem innovativen, nachhaltigen Ideen aus den Regionen viel verändern. Einige der Projekte des Neuen Europäischen Bauhaus Awards haben internationale Bekanntheit erlangt und wurden auch in anderen Regionen Europas erfolgreich reproduziert«, so Europaabgeordneter Hannes Heide.

Die Beobachtungsstationen im kroatischen Naturpark Lonjsko Polje zeigen: Innovatives Design muss kein Fremdkörper in der Natur sein. Foto: Marko Mihaljević.



Die vertikalen Gärten in Sevilla werden durch das Abwasser der Klimaanlagen bewässert und begrünen eines der ärmsten Stadtviertel Spaniens. Foto: Nomad Garden.



Generalversammlung und Wiener Landes- hauptversammlung 2022

Georg Niedermühlbichler wurde als Präsident, Elke Hanel-Torsch als Landesvorsitzende für weitere fünf Jahre einstimmig bestätigt.

Am 10. Juni hat im Wiener Florido-Tower die Generalversammlung der Mietervereinigung Österreichs und die Landeshauptversammlung der Mietervereinigung Wien in einer gemeinsamen Sitzung mit rund 70 Delegierten stattgefunden.

Georg Niedermühlbichler:
»Starke Stimme für alle
wohnenden Menschen«

Präsident Georg Niedermühlbichler wurde in seiner Funktion einstimmig für weitere fünf Jahre bestätigt. »Die Mietervereinigung ist eine jener

Organisationen, denen die Österreicher am meisten vertrauen. Das ist eine schöne Anerkennung unserer Leistungen und gleichzeitig ein unmissverständlicher Auftrag, weiter als starke Stimme für alle wohnenden Menschen zu agieren.



Abstimmung im Florido-Tower: Elke Hanel-Torsch (Landesvorsitzende Wien), Georg Niedermühlbichler (Präsident) und Siegfried Lindenmayr (Vorsitzender-Stv. der B09).

Das werden wir auch tun. Wir kämpfen für ein faires Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen und setzen uns für eine gerechte Verteilung der Klimakosten ein«, sagte Niedermühlbichler in seiner Rede vor der Generalversammlung.

Einsatz für Mieter

Mit der Streichung der Vergütung von Wohnungsverträgen, dem Aussetzen der Richtwert- und Kategorieerhöhungen 2021, der geplanten Einführung des Bestellerprinzips und dem jüngst präsentierten

»Wohnschirm« zur Delogierungsprävention (siehe Bericht auf Seite 18 in diesem Heft) gingen praktisch alle wesentlichen Verbesserungen für Mieter in den letzten Jahren auf Forderungen und kontinuierliche Arbeit der MVÖ als größte und traditionsreichste Mieterschutzorganisation Österreichs zurück.

Anerkennung

Mittels vorab aufgezeichneter Videobotschaften wandten sich Wiens Bürgermeister Michael Ludwig und Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaál an die Delegierten und würdigten die Leistungen der MVÖ.

»Die Mietervereinigung hat sich eine ungeheure Glaubwürdigkeit in der Bevölkerung erarbeitet und eine Kompetenz, die mit nichts vergleichbar ist«, sagte Ludwig. Gaál richtete ihren Dank an die MVÖ-Mitarbeiter: »Euer Engagement ist ein unglaublicher Gewinn für Wien.« ▶

Alle Infos zu den Leistungen der MVÖ österreichweit:



mietervereinigung.at



Präsident Georg Niedermühlbichler eröffnete die Generalversammlung der MVÖ.



Videobotschaft von Wiens Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaál für die Delegierten der MVÖ-Generalversammlung.

Elke Hanel-Torsch:

»Kämpfen auch in Zukunft für leistbare und gerechte Mietverhältnisse für alle!«

Bei der Landeshauptversammlung der MVÖ Wien wurde Elke Hanel-Torsch ebenfalls einstimmig als Vorsitzende bestätigt. »Ich kann euch versprechen, dass wir weiterhin laut und stark für die Interessen der Menschen eintreten und weiterhin bei jeder Gelegenheit aufzeigen werden, was zu tun ist. Wir sind eine starke und stolze Interessensvertretung, die auch in Zukunft für ein faires Mietrecht sowie für leistbare und gerechte Mietverhältnisse für alle kämpfen wird«, versicherte Hanel-Torsch.

Rat & Hilfe
für Mieter
bei der MVÖ Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Erfolgreiche Bilanz

Seit 2016 wurden von den Wohnrechtsexperten der MVÖ Wien über 107.000 persönliche oder telefonische Beratungen durchgeführt. In mietrechtlichen Verfahren konnte die Mietervereinigung in Wien im Berichtszeitraum 2016-2021 rund 17,5 Millionen Euro für Mieter erstreiten.

Siedlungsgenossenschaft, diskutierten gemeinsam mit Hanel-Torsch und Niedermühlbichler, wie Wohnen leistbar, sozial und klimagerecht werden kann.

Die Diskutanten kamen überein, dass ein faires Mietrecht und eine gerechte Verteilung der Klimakosten dafür wesentlich sind.



Wiens MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch bei ihrer Rede.



bwsg-Vorstand Mathias Moser und Barbara Blaha (Momentum Institut) bei der Podiumsdiskussion.

Podiumsdiskussion

Eines der Highlights der Versammlung war eine spannende Podiumsdiskussion mit prominenten Gästen. Barbara Blaha, Gründerin des Thinktanks *Momentum-Institut* und Mathias Moser, Vorstand der *BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und*

Ehrungen

Für ihren langjährigen Einsatz für die MVÖ wurden Mag.^a Nadja Shah, GR Helmut Buchacher und Ing. Heinz Danzinger mit der Robert-Danneberg-Plakette ausgezeichnet; geehrt wurden Franz Herzog und Günther Titz, beide bereits in Besitz der Danneberg-Plakette (Foto rechts).



Ehrung bei der MVÖ: Georg Niedermühlbichler (links) und Elke Hanel-Torsch (rechts) mit Norbert Buchacher, Nadja Shah, Franz Herzog, Günther Titz und Heinz Danzinger (v.l.n.r.)

GEFÄLLT

MIR 

Aktuelle Infos & Nachrichten
der Mietervereinigung Österreichs
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Medien-Marathon der MVÖ zum Thema Teuerung

Der enorme Anstieg der Kosten fürs Wohnen kommt schubweise. Die zweite Erhöhung der Kategoriemieten im Juni, mehrfache Mieterhöhungen im Neubau, die rechnerisch fixe dritte Erhöhung der Kategoriemieten im November - womit wiederum auch die Betriebskosten steigen. Vor diesem Hintergrund war die MVÖ medial kontinuierlich gefragt, stellte ihre rechtliche Expertise zur Verfügung und engagierte sich als Sprachrohr und Interessenvertretung aller Mieter. Zahlreiche Interviews in Fernsehen, Radio, für Zeitungen und Internet-Portale sowie Live-Gespräche im TV waren vorzubereiten und zu koordinieren.



Juli: MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler bei einem ORF-Interview in der Wiener MVÖ-Zentrale.



Im August: Elke Hanel-Torsch (Vorsitzende MVÖ Wien) bei einem Interview mit dem TV-Sender Puls4 in Wien.

Wien

Generalversammlung und Landeshauptversammlung

Die Weichen für die Arbeit der MVÖ in den kommenden Jahren wurden bei der Generalversammlung und Wiener Landeshauptversammlung gestellt (siehe Bericht ab Seite 26 in diesem Heft). Rund 70 Delegierte aus den Landesorganisationen waren am 10. Juni im Wiener Florido-Tower zusammengekommen. Georg Niedermühlbichler wurde einstimmig als Präsident bestätigt, Elke Hanel-Torsch ebenso einstimmig als Wiener Landesvorsitzende. Der Einsatz für ein faires Mietrecht für alle und eine gerechte Verteilung der Klimakosten sowie der kontinuierliche Ausbau der MVÖ-Serviseleistungen werden im Zentrum stehen.



Georg Niedermühlbichler (l.) und Elke Hanel-Torsch (r.) mit zwei Delegierten aus Oberösterreich: Landesgeschäftsführerin Nicole Hager Wildenrotter und Landesvorsitzender Peter Binder.



Im August: Elke Hanel-Torsch im ORF-Interview zum Thema Abschlag für Gasheizungen bei Mietwohnungen.



Im Juli: MVÖ-Juristin Sabine Fürst vor einem ORF-Interview.



Im August: Elke Hanel-Torsch beim Puls4-Studiogespräch zum Thema Wohnkosten.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Sprechstunden: Dienstag 16.00-17.00 Uhr,
Mittwoch 13.30-15.00 Uhr

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

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

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

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

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

Termine in den Außenstellen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

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

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



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr
Termine: 19. September, 17. Oktober,
21. November

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 20. September, 18. Oktober,
15. November

8790 Eisenerz

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

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 20. September, 18. Oktober,
15. November

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 13. September, 11. Oktober,
8. November

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 8. September, 13. Oktober,
10. November

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30–15.30 Uhr
Termine: 15. September, 20. Oktober,
17. November

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 20. September, 18. Oktober,
15. November

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 26. September, 24. Oktober,
28. November

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr
Termine: 26. September, 28. November

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 26. September, 28. November

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 6. September, 4. Oktober,
8. November

STUDENTEN:

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 14. September, 12. Oktober,
9. November

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 29. September,
20. Oktober, 24. November – jeweils 9.30–
12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–
17.00 Uhr

Kärnten

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

Oberösterreich

Landessekretariat

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

4320 Perg

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

4400 Steyr

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

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

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

4840 Vöcklabruck

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

Tirol

Landessekretariat

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

Vorarlberg

Landessekretariat

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

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Unser Vermieter weigert sich einen defekten Wasserhahn, das Spülbecken und eine durch die eindringende Feuchtigkeit kaputte Arbeitsplatte in der sehr alten Küche zu reparieren. Was können wir tun?

ANTWORT

Ein Vermieter ist nach § 3 MRG nur dann erhaltungspflichtig, wenn es sich um die Behebung von Schäden an allgemeinen Teilen der Liegenschaft handelt, oder wenn im Mietgegenstand ein Schaden vorhanden ist, von dem eine erhebliche Gesundheitsgefahr ausgeht bzw. wenn ein ernster Schaden des Hauses vorliegt. Für mitvermietete Einrichtungsgegenstände trifft den Vermieter keine Erhaltungspflicht. Sollte jedoch eine Möbelmiete vereinbart sein, so kann unter Umständen eine Mietzinsminderung in Frage kommen.

FRAGE

Bei der jährlichen Wartung meiner Gastherme wurden einige Mängel festgestellt. Die Höhe der Reparaturkosten würde in etwa 500 Euro betragen. Wer muss die Kosten tragen – ich oder der Vermieter?

ANTWORT

Wenn die Gastherme mitvermietet wurde, so müssen die Kosten für die Reparatur vom Vermieter getragen werden. Sie sollten ihn schriftlich von den Mängeln in Kenntnis setzen und ihm eine Frist setzen, bis wann er die Therme reparieren lassen soll. Bis zur Behebung steht Ihnen eine Mietzinsminderung zu. Sie sollten daher den Vermieter auch informieren, dass Sie bis zur Erledigung der Reparatur ihre Miete nur noch unter Vorbehalt zur Einzahlung bringen. Geregelt ist die Mietzinsminderung in § 1096 ABGB. Auf unserer Homepage finden Sie auch ein Musterschreiben das Sie verwenden können.

FRAGE

Das Zinshaus in dem sich meine Wohnung befindet wurde verkauft. Die neue Eigentümerin will sich nun meine Wohnung ansehen. Muss ich sie reinlassen?

ANTWORT

Dem Vermieter muss immer dann Zutritt zur Wohnung gewährt werden, wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt. Die Tatsache, dass ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat und die neue Eigentümerin sich ein Bild von den von ihr erworbenen Objekten machen möchte stellt einen solchen wichtigen Grund dar. Sollte Sie aber regelmäßige Kontrollen durchführen wollen, so müssten Sie das nicht dulden. Ihre Vermieterin muss ihren Besuch auch ankündigen und Sie können natürlich auch einen Alternativtermin vorschlagen, wenn Sie zu dem angekündigten Termin keine Zeit haben.

Kinder machen unsere Stadt bunter

In Wien gibt es schon zahlreiche Plätze und Häuserwände, die — meisten von Schulklassen — mit verschiedenen farbigen Motiven verschönert wurden. Und die Wienerinnen und Wiener finden diese Aktionen gut. Denn sie haben es satt, ständig die Monotonie des Betons vor Augen zu haben. Schon in unserer Sommerausgabe haben wir über eine »bunte Wand« berichtet, die unser Fotograf im achten Wiener Gemeindebezirk entdeckt hatte. Dort haben die Kinder des städtischen Kindertagesheimes allerlei Motive farbig auf das eintönige Grau gemalt.

In dieser Ausgabe ist eine bunte Mauer zu sehen, die unsere Fotograf in Wien Leopoldstadt entdeckte. Dort haben ebenfalls Kinder den Donaukanal »attraktiver« gestaltet.

Um das Grau in Grau in den Städten zu bekämpfen, werden wir auch weiterhin solche Bilder in unserer Zeitung veröffentlichen. — Und unsere Leser können uns dabei helfen: Wenn Sie also eine Hausmauer sehen, die bunt bemalt wurde, senden Sie uns bitte ein Farbfoto von ihr und die entsprechende Adresse, gegebenenfalls auch, wer die Wand bemalt hat.

Unsere Adresse: Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15



A close-up photograph of a woman with dark hair and bangs, wearing large white headphones. She is smiling warmly and looking down at a small, brown and white tabby kitten she is holding. The kitten is curled up and appears to be sleeping peacefully. The woman is wearing a mustard-colored, textured knit sweater. The background is softly blurred, showing what looks like a window with light coming through.

Fair Wohnen?

Kannst Du auch.

Die ExpertInnen der Mietervereinigung beraten und helfen MieterInnen und WohnungseigentümerInnen in allen Wohnrechtsfragen! Als Mitglied der Mietervereinigung gehst Du beim Wohnen immer auf Nummer sicher.

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Rat und Hilfe. Seit 1911.