

MÄRZ 2023



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Wo bleibt die Mietpreisbremse?

# Miet-Erhöhungen jetzt stoppen!

Österreichische Post AG - MZ 02033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

**Makler-Gesetz: Was bringt es wirklich?**

Novelle unter der Lupe

**Trennung: Was wird aus der Wohnung?**

Wer wann warum bleiben kann

**Indexierung im Mietrecht**

Anfänge der »Wertsicherung«

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

[www.mietervereinigung.at](http://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



»Wir brauchen jetzt staatliche Eingriffe«  
Barbara Steenbergen (IUT) im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**

**Miet-Erhöhungen jetzt stoppen!**

Regierung muss die Teuerungsspirale bei Mieten stoppen und Preisdeckel einziehen.  
**Seite 12**



**Trennung: Was geschieht mit der Mietwohnung?**

Bei einer Trennung wird es meist kompliziert. Wer bleibt? Wer zieht aus? Die aktuelle Rechtslage im Überblick.  
**Seite 22**



**Was bedeutet »Fit for 55«?**

Über das Klimaprogramm der Europäischen Union	<b>8</b>
<b>IUT: 11 Forderungen an den »Green Deal« der EU</b>	<b>9</b>
Klimaprogramm sozial gerecht gestalten	<b>10</b>
<b>Nicht alle Verwaltungskosten zählen zu Betriebskosten</b>	<b>10</b>
Bericht der Mietervereinigung Steiermark	<b>18</b>
<b>Was bringt die Maklergesetz-Novelle wirklich?</b>	<b>18</b>
MVÖ analysiert die »neue« Gesetzesvorlage	<b>20</b>
<b>Neu: Energieberatung bei der Mietervereinigung</b>	<b>20</b>
Jetzt Termin vereinbaren!	<b>22</b>
<b>Trennung: Was geschieht mit der Mietwohnung?</b>	<b>22</b>
Rechtstipps für Mieter	<b>24</b>
<b>Wie kommt die Indexierung ins Mietrecht?</b>	<b>24</b>
Wie, warum und wann beginnt die sog. »Wertsicherung«	<b>24</b>
<b>»Höchste Zeit für Reform des Energiemarkts in Europa«</b>	<b>26</b>
Europaabgeordneter Hannes Heide	

**Plus:**

<b>AGB ... 28</b>
<b>Servicestellen ... 32</b>
<b>MVÖ historisch ... 35</b>

<b>MVÖ intern ... 30</b>
<b>Wie ist das eigentlich? ... 34</b>



Liebe Leserin, lieber Leser, jahrelang haben wir auf allen Ebenen Druck gemacht, um Wohnungssuchende von Provisionszahlungen an Makler, die sie nie beauftragt hatten, zu entlasten. Mit Juli dieses Jahres wird eine Novelle des Maklergesetzes in Kraft treten, von der die Justizministerin verspricht, unsere Forderung eingelöst zu haben. Werden Wohnungssuchende nun tatsächlich keine Maklerprovisionen mehr zahlen müssen? Ganz so einfach ist es nicht, wie Sie unserer Analyse ab Seite 18 in diesem Heft entnehmen können. Wir werden uns die neuen Regelungen jedenfalls auch in der Praxis ganz genau ansehen und weiterhin massiv auf Verbesserungen drängen.

Seit Monaten machen wir Druck für eine Mietpreisbremse in Österreich, weil im April rund 376.000 Haushalten mit Richtwertmieten eine Erhöhung von 8,6 Prozent droht. Steigende Mieten treiben den Verbraucherpreisindex und dieser wiederum die Mieten nach oben. Diese Teuerungsspirale kann gestoppt werden, wie viele Länder in Europa längst gezeigt haben. Schottland, Portugal und Spanien, Frankreich, Dänemark, die Schweiz und die Niederlande haben Mieterhöhungen begrenzt (siehe *Titelgeschichte ab Seite 12*).

Der zunehmende Druck zwang die Regierung schließlich, endlich über eine – längst überfällige - Mietpreisbremse zu verhandeln. Bei Redaktionsschluss stand noch nicht fest, ob, und wenn, in welcher Form eine Mietpreisbremse kommt – weil ÖVP und Grüne eiskalt das Pokern um Partei- und Klientelpolitik über die Sorgen hunderttausender Mieter stellten. Ob die Regierung bei diesem entscheidenden Thema ein Teil- oder ein Totalversagen verantworten muss, wird die Zukunft zeigen.

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

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

Druckauflage: 30.550 Exemplare  
(ÖAK, Jahresschnitt 2022)



Coverillustration: alex\_profa/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.



Barbara Steenbergen leitet das Büro des Internationalen Mieterbundes (IUT) in Brüssel.

# »Wir brauchen jetzt staatliche Eingriffe«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros des Internationalen Mieterbundes (IUT), über Teuerungswelle, Preisdeckel und mieterfreundliche Szenarien entlang der EU-Richtlinien für die Zukunft.

**Georg Niedermühlbichler:** Die Inflation treibt in Österreich die Mieten nach oben, weil wir ein an den Verbraucherpreisindex angepasstes System haben. Im Vorjahr sind die Mieten zwischen rund sechs und mehr als 17 Prozent gestiegen, heuer befürchten wir für April die nächste Erhöhung von 8,6 Prozent. Wie sieht die Situation in anderen Ländern Europas aus?

Barbara Steenbergen: Die Inflation ist eines der drängendsten Probleme in Europa. In einigen Ländern steigt die Teuerung bis auf 13, 14 Prozent. Das System der jährlichen Indexierung trifft Mieter derzeit doppelt: neben der steigenden Miete kommen noch die explodierenden Energiepreise hinzu.

In Belgien ist eine Indexierung um 12 Prozent geplant; zusätzlich zu den Energiekosten, die bei einer 75m<sup>2</sup>-Wohnung von 60 Euro auf mindestens 200 Euro im Monat gestiegen sind. Wir befürchten, dass es zu einer Katastrophe auf dem Wohnungsmarkt kommt. Hilfen gibt es nur für wenige Haushalte,

Mindestverdiener. Für Normalverdiener schlagen die Kosten voll durch und diese Menschen sind nun in ihrer Situation gefangen: sie erhalten keine staatlichen Hilfen und sie können ihre Wohnungen nicht wechseln, weil die Alternativen zu teuer sind.

Wir als IUT drängen darauf, dass die Koppelung der Mieten an die Inflation komplett ausgesetzt wird. Auch der deutsche Mieterbund stellt eine solche Forderung – vor dem Hintergrund, dass die Vermieter neue Mietverträge überwiegend mit Indexierungen abgeschlossen haben. In einigen Ländern ist die Indexierung nicht der Standard, weil sich Mieterhöhungen nach einem Mietspiegel-System im Bereich der ortsüblichen

»Das System der jährlichen Indexierung trifft Mieter derzeit doppelt.«

Vergleichsmiete bewegen. Dieses System wird mit Indexierungen ausgehebelt. Das bedeutet, dass es kaum noch »normale« Mietverträge gibt und die Erhöhungen die Mieter jetzt mit voller Wucht treffen.

Überspitzt formuliert: Mieter sind vom Willen des Vermieters abhängig, ob er die Mieterhöhung in voller Höhe durchsetzt oder nicht. Das bedeutet für die Mieter aber keinerlei Rechtssicherheit.

**Gibt es in Belgien Maßnahmen seitens der Regierung?**

Es gibt eine neue Systematik. Die volle Mieterhöhung kann in Belgien nur bei Wohnungen der Energieklasse A bis D durchgesetzt werden. Ab Energieklasse E darf die Mieterhöhung nur noch zu 50 Prozent durchgesetzt werden, in schlechteren Energieklassen gar nicht mehr. Diese Regelung ist jedoch zunächst auf ein Jahr befristet.

Den Grundsatz finde ich jedoch interessant. Wenn sich der Vermieter ►

weigert, in das Haus zu investieren und es in schlechtem energetischem Zustand ist, darf die Mieterhöhung nicht in vollem Umfang durchgesetzt werden. Das folgt dem grundlegenden Gedanken der Energieeffizienzrichtlinie. Das ist ein neuer Ansatz, um die Mieter vor den überbordenden Kosten der zweiten Miete, also Energie- und Betriebskosten, zu schützen. Das Problem in Belgien ist, dass viele Mieter sich nicht trauen werden, dies rechtlich durchzusetzen - aus Angst, ihre Wohnung zu verlieren.

**So etwas funktioniert nur in Verbindung mit einem guten Kündigungsschutz, wie wir ihn in Österreich haben.**

## »Es muss Preisdeckel für Wärme und Strom geben.«

Du hast gerade die zwei wesentlichen Themen genannt. Es muss Preisdeckel für Wärme und Strom geben. Natürlich wissen wir, dass der Krieg in der Ukraine und Lieferengpässe die Energiekosten explodieren ließen; wir wissen aber auch, dass mittlerweile die Preisentwicklung auf den Energiemärkten wieder nach unten geht. Das muss bei den Verbrauchern ankommen. Dazu muss es klare Ansagen von unseren jeweiligen Regierungen geben - aber

die EU-Kommission in Vorlage gehen und die Mitgliedsstaaten müssen mitziehen; da darf es kein Opt-Out geben. Bei den ersten Energietreffen, die es jetzt unter schwedischer Ratspräsidentschaft geben wird, muss es klare Kante geben und von staatlicher Seite entsprechend verhandelt werden. So stark wir als Mieterbewegung in einigen Ländern - wie in Österreich - sind: jetzt brauchen wir die Hand des Staates, das schaffen wir nicht als NGOs. Da müssen andere an den Verhandlungstisch, um das durchzusetzen. Ich denke, dass wir mit den Schweden da einen starken Bündnispartner haben, die auch schon signalisiert haben, dass der Energiemarkt in Europa auch Wohlstand für alle bedeuten muss.

**Welche weiteren Themen - neben der Indexierung und den Energiepreisen - siehst du in naher Zukunft auf die Mieter und damit auch auf die Mieterschutzorganisationen in Europa zukommen?**

Die Antwort beginne ich mit einer Frage: warum gibt es eigentlich keine regulären Mietverträge mehr? Wieso gibt es nur noch indexierte, befristete Mietverträge? Warum wird seitens der Vermieter immer auf Kurzzeit gespielt?

Wir wissen: jeder Mieterwechsel bedeutet eine neue Mieterhöhung. Wieso können wir nicht zurück zum alten System des unbefristeten Mietvertrages ohne Indexierung oder mit einer gedeckelten Indexierung? Ich weiß, dass es in vielen Ländern eine jährliche Indexierung der Mietverträge gibt. Ich frage jetzt einfach einmal: warum? Das ist ein leistungsloser Zugewinn für die Vermieter. Die investieren ja nicht in Wohnraum. Ich habe Verständnis dafür, wenn jemand investiert und Kosten gehabt hat. Das ist ja auch bei energetischen Sanierungen häufig der Fall. Dann ist es ja auch möglich, dass bestimmte Kosten, rechtlich begrenzt, umgesetzt werden - wenn der Mieter Einsparungen in gleicher Höhe bei der Energie hat. Die Mieterhöhung muss also aufgewogen werden durch die Einsparungen bei der Energie. Diese Warmmieten-Neutralität müsste das Kernstück jeglicher neuer Energiegesetzgebung sein.



Videomeeting von Wien nach Brüssel: MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und Barbara Steenberg (IUT)

In der Schweiz könnten Mieter überhöhte Mieten zurückfordern. Doch die Kollegen dort sagen: Ja, das steht im Gesetz. Aber Mieter trauen sich nicht, das in Anspruch zu nehmen. Den Vermietern, die eine missbräuchliche Mietrendite fordern, droht keine Buße, der Staat kontrolliert nicht.

**Heuer im April findet in Lissabon die Weltkonferenz des internationalen Mieterbundes IUT statt, wo europaweite Maßnahmen entwickelt werden sollen. Was wäre aus deiner Sicht am drängendsten? Eine Deckelung der Strom- und Gaspreise?**

auch von der EU-Kommission, die wirksame Gas- und Strompreisdeckel verhandeln muss. Die Energieversorger - die leider in Europa auch in Oligopolen organisiert sind - müssen in die Pflicht genommen werden, die niedrigeren Preise nicht nur an die Industrie, sondern auch an die Endverbraucher weiterzugeben.

Die Situation für Mieter war noch nie so schlimm wie jetzt. Das ist eine Situation, in der wir ganz klar staatliche Eingriffe brauchen und meines Erachtens kann das auch nur europäisch organisiert werden. Dazu muss

## Wie könnte das gelingen?

Mit dem »Fit-for-55«-Paket will Europa die Sanierungsrate von einem auf zwei Prozent verdoppeln. In den Gesetzgebungen von 21 europäischen Mitgliedstaaten ist nun aber festgeschrieben, dass energetische Sanierungen auf die Mieter umgelegt werden können. Wir können nicht so schnell das Mietrecht ändern - also müssen wir das Energierecht ändern. Wir müssen jetzt einen europäischen Rechtsrahmen schaffen, damit die Warmmieten-Neutralität die Regel wird und nicht die Ausnahme bleibt. Die europäische Kommission ist in die Gesetzesvorlage gegangen, jetzt berät ganz aktuell das europäische Parlament - das betrifft speziell die Gebäuderichtlinie.

Wir haben das Thema laut und deutlich aufs Tapet gebracht und hoffen, dass die Warmmieten-Neutralität im Gesetzesentwurf erhalten bleibt. Die Verhandlungen im Trilog (*mit der schwedischen Ratspräsidentschaft, dem EU Rat, dem europäischen Parlament und der Kommission, Anm.*) beginnen ab März. Da müssen wir darauf achten, dass uns unsere Regierungen in diesen Fragen unterstützen; damit Mieter vor dem Herausmodernisieren geschützt werden und Gentrifizierung Einhalt geboten wird.

**In Schweden wird von Haus aus über die Warmmieten verhandelt. Wir haben auf der einen Seite die Miete und auf der anderen Seite den Energieversorger, die Betriebskosten, etc. Wenn das beschlossen wird, müssen wir dann auf ein Warmmieten-System umstellen?**

Man könnte Lösungen finden. Ein Beispiel: ich habe eine energetische Sanierung. Der Vermieter schickt mir eine Mieterhöhung - aber: diese ist nur wirksam in jener Höhe, in der ich auch tatsächlich Energiekosten einspare. Das kann ich durch meine Heizkostenabrechnung nachvollziehen. Das ist auch in Wohnungen möglich, die Etagenheizungen und Einzelverträge haben. Auch über die Energiezertifikate kann meinen Normalverbrauch errechnen und prüfen, ob ich durch die Sanierung Energie einsparen konnte.



Georg Niedermühlbichler im Interview

In Deutschland wird versucht, das schwedische Warmmieten-Modell partiell einzuführen. Das wird juristisch und energietechnisch kompliziert, aber es ist ein Anfang gemacht. Ich sehe das schwedische Warmmieten-Modell nicht unbedingt übertragbar, man kann aber an Teillösungen arbeiten. Wichtiger wäre, bei energetischen Sanierungen die Warmmieten zu deckeln.

**Weil du die März beginnenden Trilog-Verhandlungen angesprochen hast und die Zeit drängt - hast du das Gefühl, dass es in Europa auch Länder gibt, die mieterfreundliche Lösungen bremsen?**

Ja, die gibt es. Generalisiert: in Ländern, wo es keinen wirksamen Mieterschutz gibt und dadurch bedingt die meisten Menschen unfreiwillig - mangels sicherer Mietalternativen - Wohnungseigentum erwerben, ist die

»Warmmieten-Neutralität müsste das Kernstück jeglicher neuer Energiegesetzgebung sein.«

Neigung zu einer Regulierung zu kommen nicht so hoch wie in Mieter-Märkten. Da gibt es ein ganz klares Nordwest-Südost-Gefälle in Europa. Wir müssen uns mit den ost- und südeuropäischen Staaten an einen Tisch setzen, um Fortschritte zu erzielen. Die Frage des Mieterschutzes ist in diesen Ländern eher untergeordnet. Die italienische Regierung hat angekündigt, komplett aus der Gebäuderichtlinie auszustiegen. Es gibt einige weitere Länder, die sich diese Ausstiegsszenarien zu eigen machen könnten. Das Programm »Fit for 55« wird nur europaweit umgesetzt werden können. Wenn einige Länder jetzt ein Opt-Out machen, wird es nicht funktionieren.

Wir brauchen Rahmenbedingungen für eine sozial- und klimaverträgliche energetische Sanierung in Europa.

Dazu brauchen wir nicht nur den freien Markt, sondern auch eine ausgleichende staatliche Hand. Mit einer ausgewogenen Gebäuderichtlinie auf europäischer Ebene haben die Entscheider es nun in der Hand, eine sowohl sozial- als auch klimafreundliche Vorlage für die nationalen Gebäudesanierungspläne zu liefern. Ohne gesetzlich verankerte soziale Schutzmechanismen für Mieterhaushalte mit kleinen- und mittleren Einkommen wird es keinen gerechten *EU Green Deal* geben.

# Was bedeutet »Fit for 55«?

Ein ambitioniertes Klimaprogramm der Europäischen Union (EU) wird die Rahmenbedingungen für unser Bauen und Wohnen stark verändern.

Lassen Sie sich nicht davon täuschen, dass »Fit for 55« nach dem Lockangebot des Fitness-Studios ums Eck für Couch-Potatoes im besten Alter klingt. Das ist es nicht. Die Brüsseler Bürokratie hat sich die Kritik an bleiernen Wortungen wie der »Haushalts-Wasch-Trockenautomaten-Energieetikettierung-Richtlinie« offenbar zu Herzen genommen und erfreut uns nun mit Schöpfungen wie »Green Deal« und »Fit for 55«, die wirken, als kämen sie frisch aus dem Brainstorming des Praktikanten-Meetings einer Werbeagentur der späten 90er-Jahre.

## »Green Deal«

Der »Green Deal« bezeichnet den Plan (=Strategiepapier), die Rechtsvorschriften der EU an deren Klimaziele anzupassen. Er beinhaltet Vorschläge, bestehende Rechtsvorschriften im Bereich Klima, Energie und Verkehr zu verändern.

## »Fit for 55«

»Fit for 55« wiederum ist ein Paket, das die EU-Kommission am 14. Juli 2021 vorgelegt hat. Desse Ziel: die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent zu senken - und zwar im Vergleich zu 1990. Zwischen 1990 und 2020 sind die Emissionen der EU in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten bereits um 32 Prozent gesunken. Interessant:

Während die Treibhausgas-Emissionen Deutschlands von 1990 bis 2020 um mehr als 41 Prozent gesunken sind, blieb es in Österreich bei einem Rückgang von 6 Prozent.

## Gebäuderichtlinie

Ein Teil des Pakets »Fit for 55« wiederum ist die »Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden«. Weil etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen der EU auf Gebäude entfallen, soll in diesem Sektor weniger Energie verbraucht und diese effizienter genutzt werden. Im Oktober 2022 einigten sich die EU-Mitgliedstaaten auf einen gemeinsamen Standpunkt zur Überarbeitung dieser Richtlinie (siehe Grafik rechts). Als Nächstes folgen nun Verhandlungen mit Kommission und Europäischem Parlament (Trilogie); diese beginnen im März. Mit den neuen Vorschriften soll vor allem erreicht werden, dass alle neuen Gebäude bis 2030 und bestehende Gebäude bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgewandelt werden. Aus Sicht des Internationalen Mieterbundes (IUT) wird es wichtig sein, Mieter vor dem Herausmodernisieren zu schützen. Wir werden genau darauf achten müssen, was unsere Regierungen verhandeln, meint Barbara Steenbergen (IUT) im *Fair-Wohnen-Interview* (ab Seite 4 in diesem Heft).

## Erläuterungen zum Entscheidungsprozess:



# IUT: 11 Forderungen an den »Green Deal« der EU

Der Internationale Mieterbund (IUT) – dessen Gründungs- und Vorstandsmitglied die Mietervereinigung Österreichs ist – hat einen Forderungskatalog ausgearbeitet, um den »Green Deal« der Europäischen Union sozial gerecht zu gestalten.

## 1. Strategie

Der »Green Deal« sollte mit einer Wachstumsstrategie kombiniert werden, die darauf abzielt, die EU in eine faire und erfolgreiche Gesellschaft zu verwandeln. Die Maßnahmen müssen die Entwicklung hin zu einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Gesellschaft unterstützen. Andernfalls müssen die Bürger doppelt zahlen.

## 2. Wohnkosten-Neutralität

Da Renovierungskosten in den meisten europäischen Mitgliedsstaaten auf die Mieter umgelegt werden können, trägt Renovierung oft zur Verdrängung von Bewohnern und zur Gentrifizierung ganzer Viertel bei. Mieterhöhungen müssen vollständig durch Energieeinsparungen ausgeglichen werden. Wohnkosten-Neutralität verhindert »Renovictions« (Verdrängungen durch Renovierungen).

## 3. Öffentliche Mittel

für die energieeffiziente Renovierung von Sozial- und Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zu den Anreizen für Privatwohnungen unzureichend. Dies trägt zur weiteren Schwächung von Mietern mit niedrigem und mittlerem Einkommen bei und verschärft deren Energiearmut. Die öffentliche Finanzierung sollte auf bezahlbare Sozial- und Genossenschaftswohnungen konzentriert werden.

## 4. Mietobergrenzen

Öffentliche Fördermittel für die

Renovierung von privaten Mietwohnungen sollten mit Mietobergrenzen kombiniert werden, um eine Kapitalisierung der Fördermittel zu verhindern.

## 5. Mieter-Mitbestimmung

sollte bei der Entscheidung über den Standard und die Kosten der Renovierung obligatorisch sein. Öffentliche Finanzierung sollte nur für Projekte gewährt werden, bei denen eine umfassende Beteiligung der Mieter gewährleistet ist.

## 6. Anreize für Vermieter

Im Mietwohnungssektor hat Energiebesteuerung kaum Lenkungswirkungen. Mieter haben nicht die Möglichkeit, bei steigenden Energiepreisen Energiesparinvestitionen zu tätigen. Dies kann nur der Eigentümer, den aber die steigenden Energiekosten nicht belasten, da er sie an die Mieter weitergeben kann. Aus diesem Grund brauchen wir gesetzlich geregelte positive und/oder negative Anreize, die sich an die Vermieter richten. Zum Beispiel ein Verbot von Mieterhöhungen für Wohnungen, die nicht einem Mindeststandard für Energieeffizienz entsprechen.

## 7. Klimawohngeld

Die Besteuerung der Energie trifft verletzte Haushalte am härtesten, da diese meist in weniger energieeffizienten Gebäuden leben. Eine mögliche Gegenmaßnahme ist die Umverteilung dieser Steuern auf Haushalte mit niedrigem und

mittlerem Einkommen durch ein Klimawohngeld und die Kopplung öffentlicher EU-Fördermittel an die Existenz dieser Wohngeld-Zulagen.

## 8. Subsidiarität

Die EU-Mitgliedstaaten können sich auf Klimaziele einigen – aber die Mittel zur Erreichung dieser Ziele sollten auf lokaler Ebene ergriffen werden.

## 9. Messung der Energieeffizienz

Die Messung sollte in kWh/m<sup>2</sup> erfolgen, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

## 10. Kreislaufwirtschaft

Sorgfältige Planung der anstehenden Renovierungswelle wird die negativen ökologischen Effekte verkleinern. CO<sub>2</sub>-arme und nachhaltige Baustandards müssen eingehalten werden. Die Verwendung erneuerbarer Energien und Materialien, die frei von schädlichen Chemikalien und Stoffen sind, sollte festgelegt werden.

## 11. Entkarbonisierung

Die Entkarbonisierung sollte gebiets- und nicht nur gebäudebezogen vorgenommen werden. Die Verbesserung lokaler Energiesysteme, Erschließung lokaler Energieressourcen und Emissionsreduzierung auf lokaler Ebene sowie die Förderung von »Prosumer«-Modellen wie Mieterstrom, können den Weg zu grünen Vierteln weisen, in denen sicheres und bezahlbares Wohnen und die Gesundheit der Bewohner im Vordergrund stehen.

IUT

Aktuelle Infos des  
Internationalen  
Mieterbundes:



[www.iut.nu](http://www.iut.nu)

# Warum nicht alle Verwaltungskosten zu den Betriebskosten zählen

Bei der alljährlichen Betriebskostenabrechnung heißt es genau hinschauen – nicht jede Hausverwaltung verrechnet Beträge, die in eine Abrechnung gehören. Wichtig dabei ist zu wissen: jeder Mieter hat das Recht zu erfahren, was sich hinter den monatlich zu bezahlenden Betriebskosten verbirgt.

**Z**u den Betriebskosten laut Mietrechtsgesetz zählen unter anderem auch die Verwaltungskosten. Darunter versteht man die Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und Ähnliches. Auch der Abschluss eines Mietvertrags ist eine typische Tätigkeit, die mit der Verwaltung des Hauses verbunden ist. Pro Kalenderjahr und Quadratmeter Nutzfläche des Hauses darf ab 1.1.2023 ein Betrag von 4,23 Euro verrechnet werden.

MVÖ Mitglied Sarah Wallinger (*Name von der Redaktion geändert*) ließ vor kurzem ihre von der Hausverwaltung übermittelte Betriebskostenabrechnung 2022 bei der Mietervereinigung Steiermark prüfen. Frau Wallinger wohnt in einem Altbau, neben der berechtigten Position Verwaltungskosten fand



**Christian Lechner**  
ist Landesvorsitzender  
der Mietervereinigung  
Steiermark.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/](https://mietervereinigung.at/738/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit

sich die Position »Quartiermanagement« in Höhe von über 4.000 Euro. Die Juristen der Mietervereinigung Steiermark haben jahrzehntelange Erfahrung bei der Prüfung von Betriebskosten. Diese Position war aber auch ihnen neu. Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung erhielt die Mietervereinigung Steiermark die Auskunft, dass es sich bei dem Quartiermanagement um eine Vorgabe der Stadt Graz handle und diese Kosten somit neben den allgemeinen Verwaltungskosten extra verrechnet werden dürfen.

Recherchen ergaben, dass die nämliche Hausverwaltung unter Quartiermanagement folgendes versteht: Informationen zu Angeboten in unmittelbarer Umgebung wie zum Beispiel sportliche Aktivitäten, Kulinarik und Entertainment oder auch zum Thema öffentlicher Verkehr, Mieträder und Mietautos.

In einem Quartierbüro können sich die Mieter treffen und kennenlernen.

Nachfragen bei den politisch Verantwortlichen ergaben, dass es keine Verträge mit der Stadt Graz gibt, in denen ein Quartiermanagement gefordert wird und somit auch keine verpflichtenden Vorgaben zu einem Quartiersmanagement. Aus diesen Aussagen kann man folglich schließen, dass in Objekten, auf welche das Mietrechtsgesetz anwendbar ist, neben den Verwaltungskosten keine weiteren – wie oben beschrieben – Kosten von den Mietern verlangt werden dürfen. Solche zusätzlichen Positionen in der Betriebskostenabrechnung sind rechtlich nicht gedeckt.





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

[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)

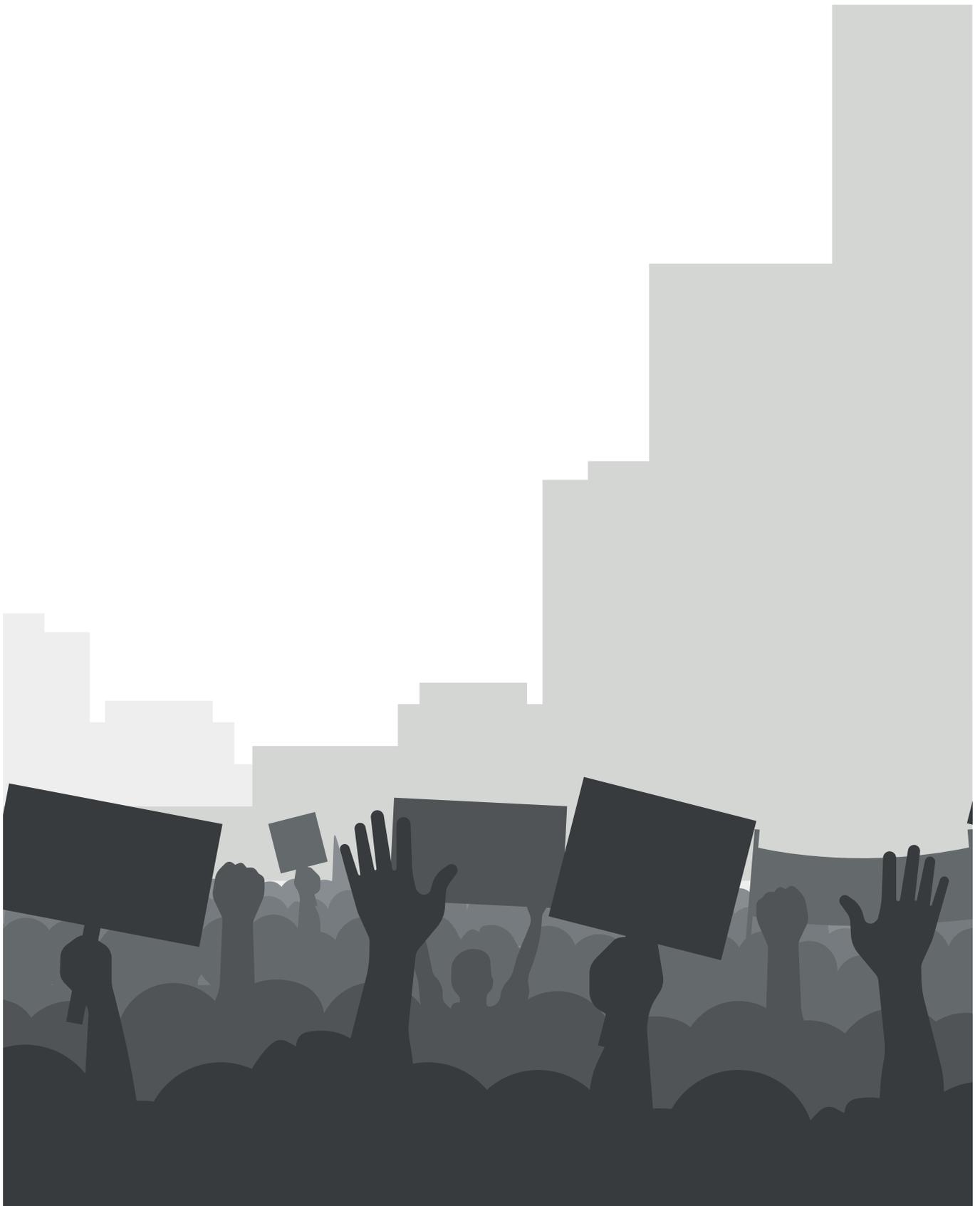


Illustration: alex\_profa/istockphoto.com

# Miet-Erhöhungen jetzt stoppen!

Die Regierung muss die Teuerungsspirale bei Mieten stoppen und die Erhöhungen bei Kategorie-, Richtwert- und freien Mieten eindämmen. Doch erst als die Zeit drängte, wurde verhandelt.

**M**onatelang hatte die Mietervereinigung (MVÖ) Druck gemacht, um eine Mietpreisbremse zu erreichen. Einer gemeinsamen Pressekonferenz zum Thema mit der Arbeiterkammer (AK) am 7. Februar folgte intensive Medienarbeit und am 22. Februar eine weitere gemeinsame Pressekonferenz, diesmal mit der SPÖ.

Die Regierung musste nun handeln; bis zur ersten Märzwoche musste eine Lösung her, sonst ließe sich die Erhöhung der Richtwertmieten um 8,6 Prozent mit April nicht mehr stoppen. Ende Februar spitzte sich die Lage schließlich zu.

Ein von der SPÖ eingebrachter Antrag im Bautenausschuss des Parlaments, die Erhöhung der Mieten bis 2025 auszusetzen und ab 2026 mit 2 Prozent pro Jahr zu deckeln, wurde am 23. Februar mit den Stimmen der Regierungsparteien ÖVP und Grüne blockiert – mit dem Argument, dass in der Koalition über

## 200

Millionen Euro werden die indexbasierten Erhöhungen der Richtwerte und Kategoriebeträge Österreichs Mieter im heurigen Jahr kosten.

eine Lösung verhandelt werde. Nur einen Tag darauf, am 24. Februar, brachte die SPÖ im Nationalrat erneut einen Mietenstopp-Antrag ein, der von der FPÖ unterstützt, von ÖVP, Grünen und NEOS jedoch postwendend abgelehnt wurde.

### ÖVP blockiert

Die ÖVP ihrerseits blockierte bis zuletzt einen Minimalkompromiss der Regierung – bei Redaktionsschluss für diese Ausgabe von *Fair Wohnen* stand nicht fest, ob, und wenn, in welcher Form die Mietpreisbremse doch noch kommen wird.

»Es ist nicht zu fassen, dass die ÖVP auf Kosten der Mieter in Österreich bis zuletzt eiskalt um Klientelpolitik pokert«, verurteilte Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) die Verhandlungstaktik jener Partei, eine – längst überfällige – Einigung für hunderttausende Mieter in letzter Minute von weiteren Steuergeschenken

(Grunderwerbsteuerbefreiung) für ein paar Reiche abhängig zu machen.

### Mietpreisbremse überfällig

Die unablässigen Mieterhöhungen haben zusammen mit explodierenden Energiepreisen und verteuerten Lebensmitteln viele Menschen in finanzielle Not gebracht. »Dass die Mieten wirksam begrenzt werden können, zeigen zahlreiche Länder in Europa vor. Es gibt Beispiele, nach denen man handeln könnte. Es kann doch nicht sein, dass unsere Bundesregierung tatsächlich nicht in der Lage ist, die exorbitanten Mieterhöhungen zu stoppen«, sagte Niedermühlbichler und appellierte an die Regierung: »Hören Sie auf zu Pokern, übernehmen Sie Verantwortung und handeln Sie endlich im Sinne der Menschen in diesem Land.«

Die Situation ist für viele Mieter schon jetzt dramatisch. »Die Nachfrage nach unseren Beratungen rund um die ►

Mieterhöhungen ist enorm, unsere Termine reichen bereits bis weit in den April hinein. Viele haben keinen finanziellen Spielraum mehr und befürchten, dass sie sich ihre Wohnung nach der nächsten Mieterhöhung nicht mehr leisten können«, erklärte Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

»Die Frage, die uns am häufigsten gestellt wird: warum tut die Regierung nichts dagegen?« In der Mitte der Gesellschaft staut sich eine immer größere Menge an Unverständnis auf. »So kann es nicht weitergehen. Die Regierung muss handeln und die permanenten Mieterhöhungen eindämmen«, forderte die Wohnrechtsexpertin.

**Jeder Dritte rechnet mit Zahlungsproblemen**

37 von 100 Mietern im privaten Segment rechneten schon vor den nun ins Haus stehenden kräftigen Erhöhungen mit baldigen Zahlungsschwierigkeiten, weiß man bei der Arbeiterkammer (AK).

»Auf der anderen Seite sprudeln die Einnahmen bei der Immobranche – allein die heurigen Erhöhungen der Richtwert- und Kategoriemieten würden ihnen erneut einen dreistelligen Millionenbetrag in ihre Kassen schwemmen. Sozialpolitische Maßnahmen und Wohnhilfsangebote sind wichtig und gut, aber es braucht eine spürbare Wohnpolitik«, sagte Thomas Ritt, Leiter Abteilung Kommunal und Wohnen bei der AK.

Die Richtwert- und Kategoriemietterhöhungen sowie Verwaltungskosten belasten die betroffenen rund zwei Millionen österreichischen Mieter insgesamt mit rund 200 Millionen Euro. Davon entfällt mit rund 146 Millionen Euro der Löwenanteil auf Mieter im privaten Segment. »Das ist eine extreme Schieflage,

weil die Mieteinnahmen der Immobilienbranche viel dynamischer als die Wirtschaft wachsen«, analysiert Ritt.

**Richtwertmieten: Steigerung um 8,6 Prozent droht**

Wenn nichts geschieht, dann werden mit April die Richtwertmieten für rund 376.000 Haushalte um 8,6 Prozent erhöht. Weil der Richtwert von Bundesland zu Bundesland verschieden ist, unterscheiden sich auch die Mehrkosten für eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung. »In Wien werden Mieter durch die Erhöhung pro Jahr rund 480 Euro mehr Miete zahlen müssen, in der Steiermark rund 670 Euro und in Vorarlberg – wo der Richtwert am höchsten ist – rund 750 Euro«, rechnet Hanel-Torsch.

**Kategoriemieten werden im Sommer erhöht**

Nachdem die Inflation vielen Prognosen zum Trotz zu Beginn des Jahres weiter zweistellig bleibt, werden auch die rund 135.000 Haushalte, die

Kategoriemieten zahlen, in ganz Österreich schon im Sommer wieder zur Kasse gebeten. AK-Berechnungen zufolge ist im Sommer (abhängig vom Erreichen des Schwellenwerts entweder im Juni, Juli oder August) mit der nächsten Erhöhung der Kategoriemieten um mehr als 5 Prozent zu rechnen.

**Wien:**  
**480**  
Euro Mehrkosten kommen auf einen durchschnittlichen Haushalt, der zum Richtwert mietet, zu.

Für einen durchschnittlichen Haushalt mit Kategoriemiete bringt das Mehrkosten von rund 190 Euro pro Jahr. Dazu kommt: Steigen die Kategoriemieten, dann steigen für den Großteil aller Mieter die Betriebskosten – denn: die Verwaltungshonorare, die dem Mieter mit den Betriebskosten verrechnet werden, sind mit dem Betrag der Kategorie A gedeckelt. Ein Plus von 5 Prozent bei Kategorie A bedeutet also auch ein Plus von 5 Prozent bei den Verwaltungshonoraren.

**»Freie Mieten«**

Richtwert- und Kategoriemieten bilden nur einen Teil des privaten Wohnungsmarkts ab, mehr als die Hälfte aller privaten



Elke Hanel-Torsch (MVÖ) bei der gemeinsamen Pressekonferenz mit dem SPÖ-Klub: »Mietpreisbremse wäre rasch umsetzbar.«

Foto, Grafik: MVÖ

Mietwohnungen unterliegen dem Mietrechtsgesetz nur zum Teil und haben keine Preisgrenzen. Bei diesen »freien Mieten« gelte die Vereinbarung im Mietvertrag – und in praktisch allen Verträgen, die der Mietervereinigung vorgelegt werden, sei der Mietzins mit dem Verbraucherpreisindex verknüpft, erklärt Hanel-Torsch. »Hier gab es zuletzt verbreitet jährliche Erhöhungen um mehr als 10 Prozent.«

### Mietpreisbremsen in Europa

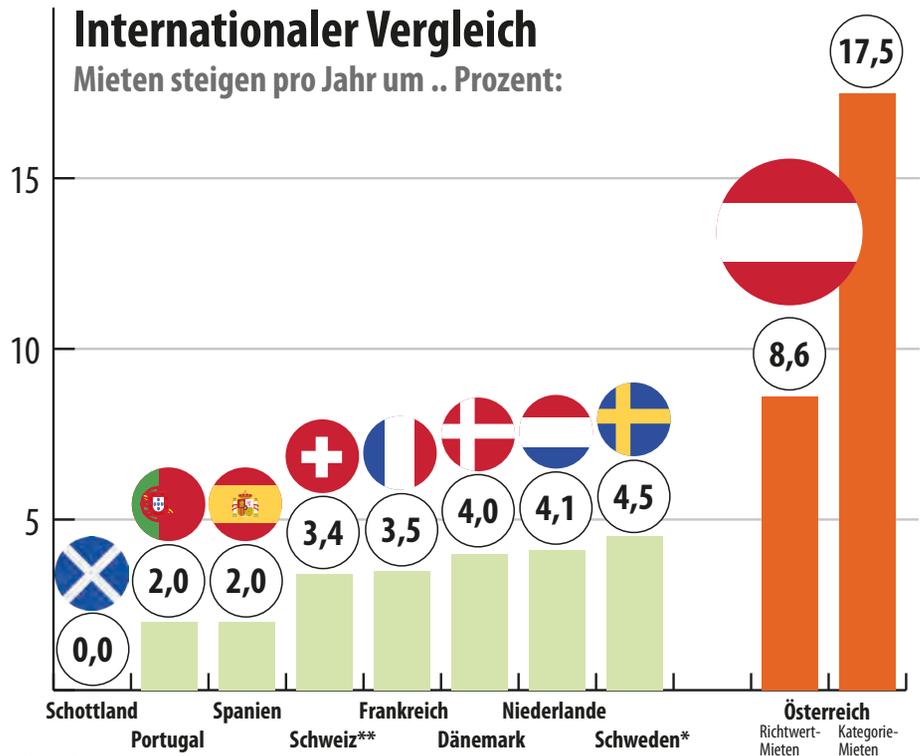
Die steigenden Mieten lassen den Verbraucherpreisindex steigen, und der Verbraucherpreisindex treibt wiederum die Mieten nach oben. Diese Teuerungsspirale kann durch eine Mietpreisbremse gestoppt werden. Das ist möglich – viele Länder in Europa haben bereits Mietpreisbremsen eingezogen (siehe Grafik rechts).

In Schottland wurden die Mieten praktisch eingefroren. In Spanien und in Portugal wurden Mieterhöhungen auf jährlich 2 Prozent gedeckelt. In der Schweiz darf nur um 40 Prozent der Inflation erhöht werden. Das wären bezogen auf die nun in Österreich anstehende Richtwerterhöhung 3,4 Prozent. In Frankreich ist ein 3,5-Prozent-Deckel für Mieten in Kraft. In Dänemark wurden Mieterhöhungen bis 2024 mit 4 Prozent begrenzt. In Schweden verhandelt der Mieterbund jedes Jahr die Warmmieten für rund 1,6 Millionen Wohnungen: große Wohnungskonzerne haben sich für heuer mit dem Mieterbund bereits auf durchschnittliche Erhöhungen von 2,5 bis 4,5 Prozent der Warmmiete geeinigt.

In den Niederlanden folgt die Mieterhöhung der durchschnittlichen Lohnerhöhung des Vorjahres. Für den freien Sektor hat die Regierung festgelegt, dass die jährliche Mieterhöhung höchstens 1 Prozent über der Lohnerhöhung liegen darf.

## Internationaler Vergleich

Mieten steigen pro Jahr um .. Prozent:



Grafik: Mietpreissteigerungen in Prozent pro Jahr in ausgewählten europäischen Ländern, Stand: Februar 2023.

\*In Schweden gilt ein Warmmieten-Modell. \*\*Die Steigerung für die Schweiz wurde – zum Vergleich – mit der Inflationsrate Österreichs gerechnet.

Im Jahr 2022 gab es eine durchschnittliche Lohnerhöhung von 3,1 Prozent. Daher darf sich die Miete um maximal 4,1 Prozent erhöhen.

### Mietpreisbremse in Österreich

»Eine Mietpreisbremse wäre auch in Österreich rasch umsetzbar«, erklärt Hanel-Torsch.

Das ist der gemeinsame Vorschlag von MVÖ und AK: Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das soll für Richtwert-, Kategoriemieten und freie Mieten, bei denen Erhöhungen vertraglich geregelt sind, gelten – so lange, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist.

### Faires Mietrecht

»Wir brauchen endlich ein faires Mietrecht für alle, mit echten Preisgrenzen. Die Befristungen müssen weg, die Betriebskosten gerechter aufgeteilt werden«, sagt Hanel-Torsch. Allein Verwaltungshonorare und

Versicherungsprämien machen mehr als ein Drittel der gesetzlichen Betriebskosten aus. Diese Kosten dürfen den Mietern laut dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog weiterverrechnet werden, obwohl sie von diesen nicht verursacht werden. Die Mietervereinigung fordert eine Streichung von Verwaltungshonoraren und Versicherungsprämien aus dem Betriebskostenkatalog. Das würde Mieter einer durchschnittlichen 70m<sup>2</sup>-Wohnung auf einen Schlag monatlich um 60 Euro entlasten.

### Ins Tun kommen

Gemeinsam mit der AK fordert die MVÖ darüber hinaus die rasche Umsetzung von Maßnahmen, die sich seit Anfang 2020 im Regierungsprogramm finden.

### 1) Maklerprovision

Das Makler-Gesetz ist beschlossen und gilt ab Juli. Wer Makler beauftragt – in der Regel Vermieter – zahlt. Es gibt aber noch Hintertüren, die auch weiterhin dazu führen, dass Mieter die Kosten umgehängt bekommen ▶

(siehe Artikel auf Seite 18 in diesem Heft). Wir fordern ein echtes Bestellerprinzip wie in Deutschland und werden genau beobachten, was die aktuelle Regelung ab Juli wirklich bringt.

## 2) Bundesgrundstücke für den geförderten Wohnbau

Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen nur mit geförderten Wohnungen bebaut werden.

## 3) Leerstandsabgabe

Der Bund muss eine wirksame Leerstandsabgabe in einer relevanten Höhe beschließen. Oder die Länder müssen sie in einem wirksamen Ausmaß selbst einheben können. Dazu muss der Bund den Ländern mehr gesetzliche Kompetenzen geben. Denn eine höhere Abgabe, die gegen den Leerstand wirken würde, muss im sogenannten »Volkswohnungswesen« geregelt werden und da ist der Bund zuständig. Nur so hat sie Wirkung und hält verfassungsrechtlich.

## 4) Kurzzeitvermietungen einschränken

Die Registrierungspflicht für Kurzzeitvermieter muss kommen. Nur wer beim Finanzamt registriert ist, soll ganze Wohnungen auf Plattformen anbieten dürfen. Ferner soll der Bund den Gemeinden ermöglichen, die Kurzzeitvermietung von Wohnungen pro Jahr nach eigenem Ermessen zeitlich zu begrenzen.

## 5) Befristungen abschaffen

Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Immerhin sind drei von vier neuen Mietverträgen im privaten Segment nur mehr befristet. Deshalb: Weg mit befristeten Mietverträgen.

Altbau:

**840**

Euro Mehrkosten hat Student W. aus Wien.

Altbau:

**11%**

Mieterhöhung erhielt die Angestellte M. zu Weihnachten.

# Mieten-Wahnsinn: Mieter erzählen

## Student W. aus Wien: »Warum zahle ich alle paar Monate mehr für immer dieselben Möbel?«

Der Student wohnt seit Oktober 2020 in einer kleinen 30m<sup>2</sup>-Altbauwohnung im 2. Bezirk. Inklusive Betriebskosten hat der 26-Jährige für die befristete Wohnung beim Einzug rund 600 Euro Miete gezahlt. Darin inkludiert auch eine sogenannte Möbelmiete – die für die vermietete Einrichtung (für Küche und diverse Gebrauchsgegenstände würde die Möbelmiete für 20 Jahre 60.000 Euro ausmachen) weit überhöht ist. Indexiert – und damit wertgesichert – wird aber nicht nur die reine Miete, sondern auch die Möbelmiete. »Warum zahle ich alle paar Monate mehr für immer dieselben Möbel? Das sind keine Antiquitäten, sondern eine Einbauküche vom Diskonter. Wie kann das sein?« fragt W. Doch: Das ist rechtlich (leider) nicht zu beanstanden. Logisch oder gerecht ist das deshalb aber noch lange nicht. Seit Oktober 2020 hat sich die Miete für den Studenten zwei Mal um jeweils mehr als 5 Prozent erhöht. Nun zahlt er pro Monat rund 670 Euro Miete inkl. Betriebskosten, das sind 70 Euro mehr als zu Beginn – im Jahr macht das 840 Euro Mehrkosten für den Studenten in der Miniwohnung. Ohne, dass sich an den Möbeln, an der Wohnung, am Haus irgendetwas geändert hätte.

## Handelsangestellte M.: »Regierung muss endlich handeln«

Frau M. wohnt seit über 20 Jahren in einer 90m<sup>2</sup>-Wohnung in Wien-Alsergrund. Mit Anfang des Jahres hat sie eine 11%-Erhöhung bekommen und zahlt in dem Altbau nun 940 Euro Miete inklusive Betriebskosten. Zwei Drittel des Einkommens der Handelsangestellten fressen nun die Wohnkosten. »Das geht sich für mich kaum noch aus. Die Regierung muss endlich handeln, soll sich ein Beispiel an Spanien nehmen, wo die Mieten gedeckelt werden.« Die Kinder sind mittlerweile außer Haus. Aber wenn sie in eine kleinere Wohnung ziehen wollte, hätte sie keine Chance. Selbst kleinere Wohnungen seien kaum billiger und nur noch befristet zu haben. »Mit 60 kann ich es mir schlicht nicht mehr leisten, eine Befristung zu akzeptieren. Um mit 65 wieder auf Wohnungssuche zu gehen?«

## Pensionist W.: »Stoppen Sie diesen Wahnsinn«

Herr W. ist in Wien-Brigittenau zu Hause, seine Wohnung unterliegt dem Mietrechtsgesetz (MRG) teilweise. Für die rund 85 Quadratmeter zahlte W. im Dezember noch 960 Euro reinen Mietzins. Ab Februar sollte W. laut Wertsicherung im Vertrag schon 1.060 Euro zahlen. »Die Mieterhöhung hätte mich allein 1.200 Euro im Jahr gekostet«, rechnet der Pensionist. »Ich habe eine schöne Pension, aber die Miete verschlingt große Teile davon.« Dazu kommt die Teuerung bei Gas – W. heizt mit einer Gasetagenheizung. »Bitte setzen Sie sich für einen Stopp dieses Wahnsinns ein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis.« W. hatte Glück: sein Vermieter bot an, nur die Hälfte der Indexierung geltend zu machen.

Ein seltenes Beispiel: Die Indexierung der Mieten ist ein Recht, keine Pflicht. »Wir würden uns wünschen, dass mehr Vermieter so handeln würden. Doch das sind die Ausnahmen. Die Regel lautet leider: Erhöhen, was geht«, sagt die Wohnrechtsexpertin der Mietervereinigung.

# 5 TAGE

15. – 19. März 2023  
Messe Wien

Die Messe für  
Wohntrends, Möbel,  
Garten & Design

# WOHNSINN

Built by  
**RX**  
In the business of  
building businesses

wohnen-interieur.at

**[ WOHNEN & INTERIEUR ]**<sup>®</sup>



# Was bringt die Maklergesetz-Novelle wirklich?

Die Mietervereinigung (MVÖ) analysiert die aktuelle Maklergesetz-Novelle und deckt auf: seit dem ersten Entwurf hat sich kaum etwas geändert. Kritische Stellungnahmen mit Verbesserungsvorschlägen – wie etwa von der MVÖ vorgebracht – wurden beharrlich ignoriert.

Im Bautausschuss des Parlaments wurde am 23. Februar die Novelle des Maklergesetzes behandelt und mit den Stimmen der Regierungsparteien ÖVP und Grüne sowie FPÖ und NEOS beschlossen. Die SPÖ stimmte dagegen, weil sie sich eine bessere Lösung für Mieter gewünscht hätte – aus gutem Grund, wie eine Analyse der MVÖ zeigt.

Im Frühjahr 2022 ist der erste Entwurf der Maklergesetz-Novelle

präsentiert worden, zu dem die MVÖ eine kritische Stellungnahme abgegeben und Änderungen eingemahnt hat.

## Änderungen marginal

Im Dezember wurde von der Justizministerin eine überarbeitete Version der Novelle vorgelegt. Die Wohnrechts-Experten der MVÖ haben diese Novelle im Detail studiert und festgestellt: Die Änderungen zur kritisierten Version vom Frühjahr sind marginal; die Vorschläge

der MVÖ wurden nicht aufgegriffen. Umgehungskonstruktionen sind weiterhin möglich, das beanstandete Beweisthema blieb ebenso unverändert wie der Strafraum bei Verstößen niedrig.

Auch in der im Dezember präsentierten Form bleibt die Maklergesetz-Novelle somit weit hinter den Anforderungen an ein echtes Bestellerprinzip. »Die Intention des Gesetzgebers, Wohnungssuchende von



der Maklerprovision zu entlasten war richtig, doch die praktische Umsetzung ist lückenhaft«, erklärt MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

### Wörter ausgetauscht

Ein Vergleich der Gesetzestexte März und Dezember fördert insgesamt 23 Änderungen zutage; so wurde etwa fünf Mal das Wort »Mieter« durch »Wohnungssuchender« ersetzt, drei Mal wurde das Wort »Makler« durch »Immobilienmakler« ausgetauscht. Da und dort kam es zu Präzisierungen, Änderungen an den Regelungen selbst wurden nicht vorgenommen.

### Umgehungsmöglichkeiten

Das bedeutet: Umgehungsmöglichkeiten des »Erstauftraggeberprinzips« bleiben bestehen. Es ist gängige Praxis, dass Makler und Vermieter oft über eine langjährige Zusammenarbeit in einem Naheverhältnis zueinander stehen. Es ist also durchaus denkbar, dass der Vermieter dem Makler diverse Objekte zur Kenntnis bringt, ohne das ausdrückliche Einverständnis zum Inserieren oder anderweitigen Bewerben zu erteilen. Dann wäre der Mieter provisionspflichtig.

### Beweislast trägt Mieter

Während in Deutschland (wo ein echtes »Bestellerprinzip« schon 2015 eingeführt wurde) der Makler beweisen muss, dass er provisionsberechtigt ist, müsste in Österreich im Streitfall der Mieter vor Gericht beweisen, dass er nicht provisionspflichtig war. »Der Mieter müsste nachweisen, dass der Makler vom Vermieter beauftragt wurde oder dass diese ‚zumindest ansatzweise‘, wie es heißt, zusammengewirkt haben. Das wird in der Praxis vom Mieter kaum zu leisten sein«, sagt Niedermühlbichler.

### Strafbestimmungen

Dem Gesetzestext zufolge sind in Österreich bei Zuwiderhandeln gegen das »Erstauftraggeberprinzip« für Makler Verwaltungsstrafen bis zu 3.600 Euro vorgesehen. Dieser Betrag erscheint angesichts einer durchschnittlichen Provisionshöhe von rund 1.600 Euro bei Wohnungsmietverträgen und gegenüber bis zu 25.000 Euro Strafen bei der deutschen Regelung zu gering dimensioniert. »Ein wirksames Bestellerprinzip könnte Wohnungssuchende entlasten und die gesamten Wohnkosten für Mieter senken,

wie das Beispiel Deutschland zeigt«, sagt Niedermühlbichler. »Es ist aus unserer Sicht fraglich, inwiefern der vorgelegte Entwurf diese Ziele erreichen kann.« Deshalb fordere die MVÖ Nachbesserungen, so Niedermühlbichler.

### Studie: Auswirkungen des Bestellerprinzips in Deutschland



[https://www.bmj.de/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/Evaluation\\_Mietrechtsnovellierungsgesetz/MietNovG\\_Forschungsvorhaben\\_Abschlussbericht.html](https://www.bmj.de/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/Evaluation_Mietrechtsnovellierungsgesetz/MietNovG_Forschungsvorhaben_Abschlussbericht.html)

### Welche Änderungen die MVÖ im Detail fordert:

1. Ein **echtes Bestellerprinzip** – der Makler darf vom Mieter grundsätzlich keine Provision kassieren. Mit einer Ausnahme: Wenn der Mieter den Makler nachweislich mit der Suche nach der vermittelten Wohnung beauftragt hat. Dies soll der Makler – nicht der Mieter oder Wohnungssuchende – nachzuweisen haben.
2. Streitigkeiten sollten im **Außerstreitverfahren** geklärt werden können, damit ein einfacher Zugang zum Recht ohne Prozesskostenrisiko geschaffen wird. Die Novelle sieht vor, dass dies nur in Gerichtsverfahren möglich ist. Dies geht für beide Parteien mit einem Kostenrisiko einher.
3. **Wirksame Strafen** bei Umgehungen: Strafhöhen wie in Deutschland.



# Neu: Energieberatung bei der Mietervereinigung

Neues Service der Mietervereinigung Wien: Mitglieder können ab sofort auch Energieberatungen in Anspruch nehmen. Jetzt Termin vereinbaren!

**M**itglieder der Mietervereinigung Wien können sich ab sofort von unabhängigen Experten kostenfrei in Energiefragen beraten lassen.

Folgende Fragen lassen sich im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs klären:

Ist mein **Heizwärmebedarf** hoch oder niedrig? Dazu benötigen wir den **Jahresenergieverbrauch** (Erdgasverbrauch, Fernwärmerechnung, Stromrechnung, sonstige Verbräuche z.B. Pellets, Stückholz, Heizöl) und die Größe ihrer Wohnung.

Ist mein **Stromverbrauch** vergleichsweise hoch oder niedrig?

Ist mein **Stromtarif/Erdgastarif** angemessen?

Welche **Wärmedämm-Maßnahmen** kann ich als Mieter setzen, die sinnvoll sind?

**Raus aus Gas?** Gibt es andere Heizquellen für eine Wohnung, wenn ich weniger oder kein Erdgas mehr verbrauchen will?

Was ist ein gesundes **Raumklima**? Worauf soll ich achten?

Wie hoch ist eine passende **Raumtemperatur**?

Worauf soll ich beim **Lüften** achten?

Wie kann ich vermeiden, dass **Schimmel** entsteht?

Was kann ich aus einem **Energieausweis** herauslesen?

Hat es Sinn, über Nacht oder bei einer Urlaubsreise **Heiztemperatur** in meiner Wohnung abzusenken?

Welche Methoden gibt es, um undichte Fenster/Türen **abdichten**?

Welche **Stromspartipps** bringen am meisten in meiner Wohnung?

## **i** Jetzt Beratungstermin sichern!

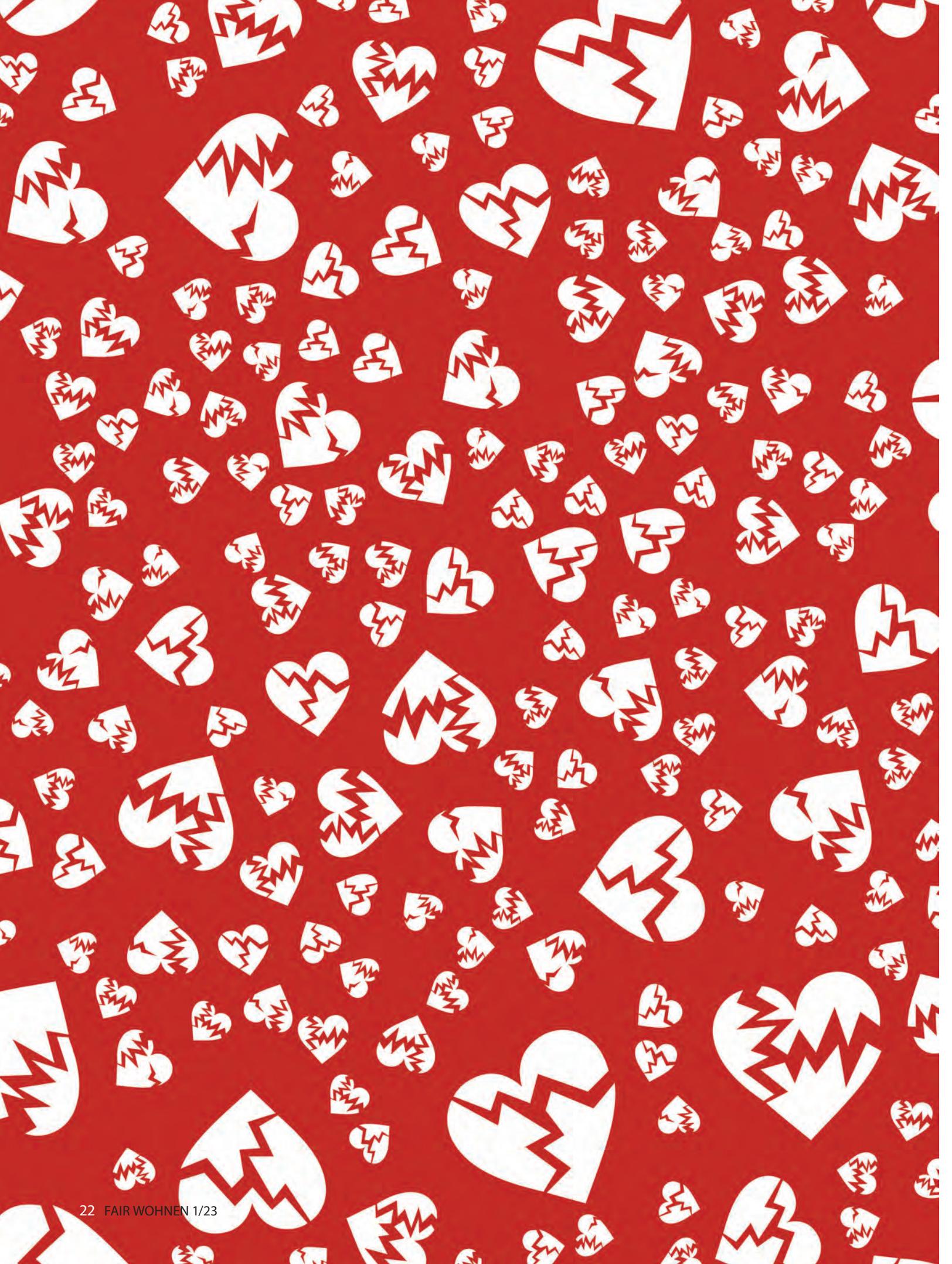
Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Termin für eine Energieberatung bei der Mietervereinigung telefonisch unter **050195-3000**

**Ort:** Servicecenter Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Beratungstermine stehen Ihnen an jedem 2. Mittwoch im Monat zur Verfügung. Das Team der Mietervereinigung freut sich auf Sie!







# Trennung: Was geschieht mit der Mietwohnung?

Eine Trennung ist schmerzhaft. Bei einer gemeinsam genutzten Mietwohnung wird es in der Folge meist auch noch kompliziert. Wer bleibt? Wer zieht aus? Die aktuelle Rechtslage im Überblick:

**G**rundsätzlich ist zwischen zwei Fällen zu unterscheiden:

- Die Wohnung wurde von beiden Partnern gemeinsam angemietet.
- Ein Partner ist Hauptmieter.

## Gemeinsamer Mietvertrag

Wenn ein gemeinsamer Mietvertrag besteht, bleiben die ehemaligen Lebenspartner auch gemeinsam im Mietvertrag. Dieser Vertrag ist mit drei Parteien (zwei Mieter und ein Vermieter) zustande gekommen - daher müssen alle drei Parteien Veränderungen im Vertrag einstimmig beschließen.

Bei einer Einigung kann der Mietvertrag auf einen der ehemaligen Partner abgeändert werden.

Wenn sich zwar die ehemaligen Partner untereinander einigen, aber der Vermieter nicht zustimmt, besteht die Möglichkeit einer schriftlichen Vereinbarung über die Wohnung. Darin verzichtet der ausziehende Ex-Partner auf die Ausübung der Mietrechte und zahlt dafür im Gegenzug auch keinen Mietzins mehr. Trotzdem kann der Vermieter einen ausstehenden Mietzins vom Ex-Partner einklagen.

## So funktioniert die Weitergabe einer Mietwohnung:



[mietervereinigung.at/  
News/841/39062/  
So-funktioniert-  
die-Weitergabe-einer-  
Mietwohnung](https://mietervereinigung.at/News/841/39062/So-funktioniert-die-Weitergabe-einer-Mietwohnung)

Gibt es keine Einigung, haftet der ausgezogene Mitmieter bis zur rechtskräftigen Beendigung des Vertrages für alle Pflichten (insbesondere die Miete) des Vertrages mit.

Kann sich das Paar nicht darüber einigen, wer in der Wohnung bleibt, muss die Benützung der Wohnung auf dem Rechtsweg geklärt werden. Das Zivilgericht entscheidet dann, wem die Wohnung zum weiteren Gebrauch zu überlassen ist. Dabei wird der persönliche Bedarf, die Dringlichkeit sowie das Wohl der gemeinsamen Kinder berücksichtigt.

Im Scheidungsfall wird es noch etwas komplizierter. Bei einer strittigen Scheidung entscheidet das Gericht, von einer einvernehmlichen Scheidung ist der Vermieter in Kenntnis zu setzen.

## Ein Partner ist Hauptmieter

Grundsätzlich gibt es keine Möglichkeit einen Mietvertrag ohne Zustimmung Ihres Vermieters weiterzugeben bzw. ist es nicht möglich in diesen einzutreten.

Es gibt aber Ausnahmen: Wenn ein vertraglich vereinbartes Weitergaberecht besteht oder Sie mit dem Hauptmieter verheiratet (in eingetragener Partnerschaft) sind.

Der geschiedene Ehegatte kann ohne Zustimmung des Vermieters in das Mietverhältnis eintreten. Bei einer Lebensgemeinschaft ist eine Weitergabe von Mietrechten nur dann möglich, wenn es im Mietvertrag ausdrücklich so festgehalten wurde oder der Vermieter nachträglich zustimmt.

## Gilt das Recht zur Weitergabe bei Scheidung?

In der Regel wird eine gerichtliche Entscheidung notwendig sein. Besprechen Sie rechtzeitig mit Ihrer Rechtsberatung, wann welcher Schritt gesetzt werden muss, damit eine Mietrechtsübertragung noch möglich ist.

Bei der einvernehmlichen Scheidung müssen die Voraussetzungen des § 12 MRG (Gatte/Gattin wohnt mindestens die letzten zwei Jahre in der Wohnung oder zumindest seit der Eheschließung) gegeben sein. Wenn dem nicht so ist, muss der Vermieter den in der Scheidung getroffenen Vereinbarungen zustimmen.

Tut er das nicht, so ist vor der Scheidung schon zu klären, welche Schritte notwendig sind, damit Mietrechte an der Wohnung übertragen werden können. Im Falle einer streitigen Scheidung entscheidet jedenfalls das Gericht.

## Mietrechte im Scheidungsfall:



[mietervereinigung.at/9899/  
Weitergabe-Mietrechte-im-  
Scheidungsfall](https://mietervereinigung.at/9899/Weitergabe-Mietrechte-im-Scheidungsfall)

# Wie kommt die Indexierung ins Mietrecht?

Die galoppierende Inflation lässt auch die Mieten immer weiter steigen. Grund dafür ist die sogenannte »Indexierung« an den Verbraucherpreisindex. Wie, warum und wann kam das Konzept der Indexierung ins Mietrecht?

**W**as Mieten betrifft, wütete in Österreich lange Zeit der »freie Markt«. Es gab keine Mietzinsgrenzen, keinen Kündigungsschutz, Mieter waren den Launen der Hauseigentümer ausgesetzt. »Die Mieten sind zwischendurch immer wieder gestiegen, wenn ein Hausherr mehr verlangt hat. Konnte ein Arbeiter nicht zahlen, wurde er delogiert. Es gibt Berichte, wonach Arbeiter drei bis vier Mal pro Jahr umgezogen sind«, beschrieb Stadthistoriker Gerhard Halusa in einem *Fair-Wohnen*-Interview die Situation in Wien kurz nach der Jahrhundertwende.

## Mieterschutzverordnung 1917

Mit der ersten Mieterschutzverordnung 1917 erließ die damalige Monarchie praktisch einen Mietzinsstopp sowie einen Kündigungsschutz – um zu verhindern, dass Briefe der Frauen über Delogierungen die Moral der Soldaten an der Front mindern.

Die Kombination aus hoher Inflation (*Höhepunkt im August 1922 mit plus 129 Prozent*) und Mietzinsstopp ließ den Anteil der Wohnungsmiete am Haushaltseinkommen von bis zu 30 Prozent auf etwa 3 Prozent sinken.

## Mietengesetz von 1922

Das Mietengesetz von 1922 ging in weiten Teilen auf den Einsatz von Robert Danneberg, Jurist und Vorstandsmitglied der 1911 gegründeten Mietervereinigung, zurück und wurde damals als das wohl beste Europas bezeichnet.

Neben Mietzins-Begrenzung und Kündigungsschutz ermöglichte das Gesetz Mietern, die Betriebskosten zu überprüfen und Erhaltungsarbeiten durchzusetzen. Der gesetzliche Mietzins wurde in drei Bestandteile zerlegt: eine Grundmiete, einen Instandhaltungszins und die Betriebskosten. Der Instandhaltungszins sollte die Erhaltung der Häuser sichern, die Grundmiete (*auch als »Hausherrenrente« bezeichnet*) wurde in geringer Höhe belassen. In Teilen novelliert, galt das Mietengesetz von 1922 bis 1981, als es vom Mietrechtsgesetz abgelöst wurde.

1929 wurden die gesetzlichen Mietzinse angehoben und die Bestandteile Grund- und Instandhaltungszins zum neuen Hauptmietzins zusammengelegt; gleichzeitig wurde die Bindung für Instandhaltungskosten zurückgenommen.





1951 wurden die Mieten bestehender Mietverhältnisse auf 1 Schilling pro Quadratmeter Nutzfläche erhöht. Die bis auf solche kleineren Anpassungen eingefrorenen Mieten sanken real. Doch bereits in der Zwischenkriegszeit hatten sich für Mietverhältnisse, die nicht dem Mietengesetz unterlagen, Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen eingebürgert.

#### **Mietrechtsänderung durch ÖVP-Alleinregierung 1968**

Durch eine ÖVP-Alleinregierung kam es 1968 zu einer weitreichenden, für Mieter nachteiligen, Liberalisierung bei Neuvermietungen von Wohnungen und Geschäftslokalen. Es gab bei Neuverträgen keinerlei Mietzinsbegrenzung mehr. De facto wurde auch in allen neuen Mietverträgen eine Wertsicherungsklausel aufgenommen. Weiters wurden die Kosten für die Hausverwaltung vom Hauptmietzins an die Betriebskosten verschoben. Das System vertraglicher Wertsicherungsvereinbarungen wurde von privaten Vermietern bei Neuvermietungen nach dem 1.1.1968 de facto überall angewandt. Die Gemeinde Wien sowie gemeinnützige Bauvereinigungen nutzten dieses Instrument nicht.

#### **Mietrechtsgesetz 1982**

Das Mietrechtsgesetz der SPÖ-Alleinregierung ersetzte 1982 das seit 1922 geltende Mietengesetz. Die seit 1968 zulässigen freien Vereinbarungen wurden zurückgenommen. Die Mietwohnungen wurden in vier Kategorien eingeteilt, von Kategorie A (*beste Kategorie*) bis Kategorie D (*Substandardwohnungen*). Das Kategorie-System gab neue Obergrenzen zwischen 5 Schilling (D) und 22 Schilling (A) je Quadratmeter Nutzfläche für die Mehrzahl der neuen Mietverhältnisse vor.

#### **Wertsicherung im Gesetz**

Erstmals fand sich eine Wertsicherung im Gesetz: die Kategoriebeträge wurden nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) 1976 wertgesichert; mit einem Schwellenwert von 10 Prozent.

Das Debüt der gesetzlichen Wertsicherung wurde nicht weiter begründet, in den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf hieß es lediglich, dass dadurch »Erstarrungen« vermieden werden sollten. Solche »Erstarrungen« hatten zuvor bei Substandardhäusern oft Mietzinserhöhungs-Verfahren zur Erhaltung notwendig gemacht und standen der Zielsetzung des Mietrechtsgesetzes, nämlich der Erhaltung und Verbesserung (zB. *Standardanhebung*) der Wohnungen, entgegen. Ganz deutlich wurde diese Zielsetzung anhand des neuen Paragraphen 45, der massive Eingriffe in bestehende Mietverhältnisse möglich machte. Mit Einführung eines »Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages« (EVB) konnten Altmieten (»*Friedenskronenzinse*«) angehoben werden. Auch diese neuen Beträge waren nach dem VPI wertgesichert.

Die Indexierung im bis heute geltenden Mietrechtsgesetz wurde im Jahr 1994 von einer 10-Prozent-Schwelle auf 5 Prozent halbiert. Der Gesetzgeber begründete diese Änderung lapidar »um eine kontinuierlichere Anpassung zu ermöglichen.«

#### **Richtwertgesetz 1994**

Mit dem Richtwertgesetz wurde 1994 eine etwas andere Form der Wertsicherung gewählt. Die Richtwerte, für jedes Bundesland unterschiedlich hoch festgesetzt, wurden ursprünglich nach dem VPI 1986 jährlich wertgesichert. Im Jahr 2009 wurde die Wertsicherung von jährlich auf alle zwei Jahre gestreckt.

Für die Richtwertmieten gibt es im Unterschied zu den Kategoriemieten keinen Schwellenwert. Dadurch sind zumindest mehrfache Erhöhungen pro Jahr – wie sie zuletzt 2022 bei den Kategoriemieten fast 18 Prozent ausgemacht hatten – nicht möglich.

# »Es ist höchste Zeit für eine Reform des Energiemarkts in Europa«

Fast die Hälfte der EU-Bevölkerung gibt in der aktuellen Eurobarometer-Umfrage an, dass ihr Lebensstandard aufgrund der Teuerung bereits gesunken ist. Europaabgeordneter Hannes Heide setzt sich für eine Reform des europäischen Energiemarkts ein und fordert mehr Einsatz der Bundesregierung.



**Hannes Heide** ist sozialdemokratischer Abgeordneter im Europäischen Parlament.

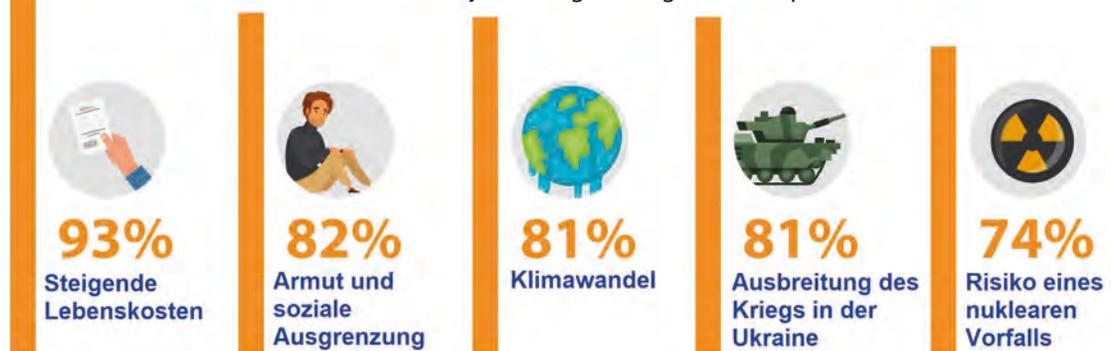
Immer mehr Menschen haben Schwierigkeiten ihre Strom- und Gasrechnungen, ihre Miete und ihren Einkauf zu bezahlen. Die Teuerung trifft aber neben den Haushalten genauso Unternehmen, Städte und Gemeinden. Dafür sind nicht nur der Krieg in der Ukraine und die Sanktionen gegen Russland verantwortlich zu machen. Seit Beginn der Pandemie hat eine Krise in der globalen Lieferkette die Preise vieler Waren in die Höhe getrieben. Und auch die Energiepreise sind bereits im Herbst 2021 durch die Abhängigkeit Europas

vom russischen Gaspreis gestiegen. »Länder wie Spanien und Portugal haben durch gezielte Eingriffe den Strompreis, Mieten und die allgemeine Inflation gedrückt. In Österreich handelt die Regierung zu zögerlich und zu wenig. Auch bei der europäischen Energiewende und der Reform des Strommarkts sowie Maßnahmen, um kostengünstigeres Gas zu beschaffen, kommt von Österreich zu wenig Unterstützung. Diese Themen können nur durch eine gesamteuropäische Lösung umgesetzt werden«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

## Erfolgsmodell aus Spanien und Portugal

Die sozialdemokratischen Regierungen in Spanien und Portugal haben schnell und nachhaltig auf die Probleme der Menschen reagiert. In Spanien konnte die Inflation gedrückt werden – mit einer Mietpreisbremse, der Aussetzung der Mehrwertsteuer auf Lebensmittel und der konsequenten Entkoppelung von Gas- und Strompreis. »Ein gedeckelter Gaspreis senkt auch den Strompreis. Davon profitieren alle, von der energieintensiven Industrie und den Betrieben bis zu den

## Eurobarometer Jänner 2023, Meinungsumfrage des Europäischen Parlaments



Die Umfrage wurde im Oktober und November 2022 unter 26.431 Befragten in den 27 EU-Mitgliedstaaten (darunter 1.008 Personen aus Österreich) persönlich durchgeführt. Die Ergebnisse wurden entsprechend der Bevölkerungszahl der einzelnen EU-Mitgliedstaaten gewichtet.

privaten Haushalten. Österreichs Regierung steht bei allen Maßnahmen für eine nachhaltige Stabilisierung der Preise auf der Bremse und setzt scheinbar nur auf Einmalzahlungen als Hilfe für die Bürgerinnen und Bürger. Eine Gangart, die langfristig niemandem hilft«, so Heide.

### **Unterstützung für Europa gestärkt**

Trotz der jüngsten Krisen ist die Unterstützung der Europäerinnen und Europäer für die Union gestiegen: 72% sind der Meinung, dass ihr Land von der EU-Mitgliedschaft profitiert. Die große Unterstützung für die EU beruht auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre, in denen die EU viele wirksame Maßnahmen auf den Weg gebracht hat. Die Beteiligung Österreichs daran ist oft zurückhaltend. Etwa als sich die europäischen Energieminister im Dezember auf die dynamische Energiepreisbremse einigten, hat sich Österreich bei der Abstimmung enthalten. Großes Zögern auch nach dem grünen Licht im Frühjahr 2022 für eine Über- und Zufallsgewinnsteuer im Energiesektor, die Österreich erst im November und in sehr abgeschwächter Form umsetzte. Laut Eurobarometer-Umfrage sind nur 45 Prozent der Österreicher und Österreicherinnen mit nationalen Maßnahmen um den Anstieg der Lebenshaltungskosten zu bekämpfen zufrieden.

### **Klimaschutz sichert günstige Energie**

Angesichts der höchsten Inflation seit Jahrzehnten wünschen sich die Menschen, dass sich das Europäische Parlament auf die Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung konzentriert. In Österreich erwarten aber fast 40 Prozent der Befragten gleichzeitig weitere Initiativen für den Klimaschutz. »Die beiden Problemfelder gehen Hand in Hand. Europa muss am Energiesektor unabhängiger werden, um die Preise langfristig niedrig zu

halten«, so Heide. Die Diversifizierung unserer Gasversorgung durch Länder wie Norwegen ist ein guter erster Schritt, aber langfristig sind Investitionen in klimafreundliche Energien und der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen nötig. Damit sich Investitionen in Wärmepumpen, Photovoltaik und Elektromobilität bezahlt machen, müssen die Strompreise aber kalkulierbar sein. Große Schwankungen des Strompreises betreffen die E-Mobilität, vom Auto bis zum Schienenverkehr. Die EU-Kommission hat die Reform des Strommarkts und damit des Merit-Order Systems bereits angekündigt.

### **EU fördert Ausstieg aus Öl und Gas**

»Die Europäische Union ist der global größte Förderer der Klimarettung. Nur leider wissen viele Leute oft nicht, dass sie durch Mittel der EU unterstützt werden, und einige Regionen könnten sich weit mehr aus den Fonds abholen. Da fehlt es oft an der nötigen Information in den Bundesländern. Teilweise liegt es aber auch am Fördersystem selbst. Besonders kleine Gemeinden und Unternehmen tun sich mit der Beantragung der Mittel schwer. Es ist aufwendig und mit Kosten verbunden, die vorgeleistet werden müssen«, kritisiert Heide. Bereits 6300 Projekte wurden durch Gelder aus dem Aufbauplan „Next Generation EU“ unterstützt. Dazu gehört zum Beispiel die Modernisierung von Haushalten weg vom Öl hin zu Wärmepumpen

und anderen klimafreundlichen Systemen. Insgesamt stehen dafür 200 Millionen Euro zur Verfügung.

### **Fördergelder vor Teuerung schützen**

Um den Anteil erneuerbarer Energiequellen bis 2030 zu steigern, wird auch das Programm REPowerEU eingesetzt. In seiner Funktion als Mitglied im Ausschuss für Regionalentwicklung konnte Hannes Heide die Grundlagen der Finanzierung dafür mitverhandeln. Sobald die neue Energierichtlinie für erneuerbare Energien in Kraft tritt, wird REPowerEU mit 225 Milliarden Euro auf Belastungen und Störungen am globalen Energiemarkt reagieren. Einige Regionen können auch Gelder aus dem Just Transition Fonds lukrieren, der ebenfalls den grünen Wandel in den Gemeinden vorantreiben soll. »Die Teuerung setzt leider auch den Fördertöpfen und den bezuschussten Projekten zu. Vieles wird im Laufe der Projektzeit teurer als erwartet. Deshalb muss in Zukunft auch der Europäische Haushalt mit einer Inflationsanpassung geschützt werden. Ein weiteres großes Projekt, dass die Unterstützung aller Mitgliedstaaten erfordert«, so Europaabgeordneter Hannes Heide.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

## Allgemeines

Die Mietervereinigung Österreichs ist ein gemeinnütziger Verein, der sich vorwiegend aus Mitgliedsbeiträgen finanziert. Unser Ziel ist es, eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse herbeizuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieter/innen, Wohnungseigentümer/innen und aller anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen, Geschäftslokalen und sonstigen Objekten zu wahren und zu fördern.

Um dies zu erreichen, hat die Mietervereinigung ein Beratungs- und Vertretungsservice eingerichtet. Dieses wird von wohnrechtskundigen Rechtsberater/innen durchgeführt.

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

## Die Mitgliedschaft

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

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

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

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

## Schüler/innen, Studenten, Lehrlinge

Schüler/innen, Student/innen und Lehrlinge, die das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, müssen keine Einschreibgebühr bezahlen.

## Zusatzmitgliedschaft

Wurden unter einer Adresse mehrere, nebeneinander liegende Objekte zusammengelegt, wobei die bisherigen Mietverträge aufrecht bestehen blieben, so muss pro Vertrag eine Mitgliedschaft bestehen. Allerdings gilt für die zusätzlichen Objekte ein verminderter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 32,00 (2023). Sie müssen bei Abschluss der Mitgliedschaft festlegen, welcher Mietvertrag die „Hauptadresse“ wird und welcher Vertrag die „Nebenadresse“ ist. Kündigen Sie die Hauptadresse, endet die Mitgliedschaft zu der Nebenadresse ebenfalls.

## Zustelladresse

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

## Beratung und Vertretung

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

## Erweiterter Mitgliedsbeitrag sowie erhöhter Mitgliedsbeitrag wegen sofortiger Verfahrensführung

Bitte beachten Sie, dass in bestimmten Fällen, in denen neben der Rechtsberatung noch weitergehende rechtliche Tätigkeiten der Mietervereinigung (wie beispielsweise außerbehördlicher Schriftverkehr, Vertretungstätigkeit vor der Schlichtungsstelle oder Gericht, etc.), in Anspruch genommen werden, ein erweiterter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 38,00 (2023) und/bzw. auch ein erhöhter Mitgliedsbeitrag von € 175,00 (2023) wegen sofortiger Verfahrensführung zu bezahlen ist.

Die genauen Voraussetzungen wann diese Mitgliedsbeiträge zum Tragen kommen, entnehmen Sie bitte den Informationsblättern „Informationsblatt für erweiterten und erhöhten Mitgliedsbeitrag“ ([mietervereinigung.at/App\\_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/INFORMATIONSLATT%20erh%C3%B6hter%20und%20erweiteter%20MG-Beitrag%202023.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/INFORMATIONSLATT%20erh%C3%B6hter%20und%20erweiteter%20MG-Beitrag%202023.pdf)) und „Vertragsbedingungen bei ermäßigter Zuweisung oder einer Vorsprache in wohnrechtlichen Angelegenheiten beim Anwalt“ ([mietervereinigung.at/App\\_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/Erm%C3%A4%C3%9Figte%20Zuweisung%202022.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/Erm%C3%A4%C3%9Figte%20Zuweisung%202022.pdf))

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

## ► Vollmacht

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

## Kostentragung in Verfahren die von der Mietervereinigung durchgeführt werden

Folgende Leistungen sind durch die Mitgliedschaft abgedeckt: Ihre Vertretung bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor Gericht im Rahmen des Außer- streitverfahrens. Beachten Sie, dass bei einem Verfahren auch sogenannte gerichtliche Barauslagen anfallen können. **Diese Kosten müssen von Ihnen getragen bzw. bevorschusst werden:** Barauslagen, Gerichts- und Stempelgebühren, Kosten für Grundbuchsauszüge, Sachverständigengebühren, Meldeanfragen sowie sonstige Gebüh- ren, die im Zuge des Verfahrens seitens der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht gefordert werden. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem „Informationsblatt Verfahrenskosten“ (mietervereinigung.at/App\_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/INFORMATIONSBLETT%20VERFAHRENSKOSTEN%202023.pdf).

## Datenschutz

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

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

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

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

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

Kontaktadresse unseres Datenschutzbeauftragten ist: datenschutzbeauftragter@mietervereinigung.at

AGB  
der MVÖ Wien als  
Download im Internet:



mietervereinigung.at/App\_Upload/  
ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/  
ALLGEMEINE%20GESCH%3%96FTSBE-  
DINGUNGEN\_MV%202023(1).pdf

## Allgemeine Geschäftsbedingungen Ihrer Landesorganisation in ...

### Niederösterreich/ Burgenland



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/MVOE%20NOE/AGB2022\_  
NOE\_BglId.pdf

### Oberösterreich



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/MVOE%20O%3%96/  
Informationsblatt\_  
Neubetriebe\_2018.pdf

### Steiermark



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/MVOE%20Stmk/  
Leistungskatalog\_2023.pdf

### Salzburg/ Kärnten



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/MVOE%20Salzburg/AGB\_  
Salzburg\_Kaernten\_2022.pdf

### Tirol



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/2020\_AGB\_Tirol.pdf

### Vorarlberg



mietervereinigung.at/  
App\_Upload/ckfinder/userfiles/  
files/MVOE%20Vorarlberg/2018\_  
AGB\_Vorarlberg.pdf

# Schauplatz MVÖ

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

Wien

## Intensive Medienarbeit der MVÖ

**Arbeitsreiche Wochen** liegen seit Jahresbeginn hinter dem Team der Öffentlichkeitsarbeit der MVÖ in Wien. Die Themen Jahresbilanz, Maklergesetz-Novelle und Mietpreisbremse zogen weite Kreise.

In einer Pressekonferenz am 24. Jänner präsentierten MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und MVÖ-Teamleiter Andreas Pöschko die Analyse der Maklergesetz-Novelle. Via Livestream wurde die Veranstaltung vom Sitz der MVÖ an alle Interessierten übertragen. Das Medienecho konnte sich sehen lassen, neben der ORF-ZiB und dem OE1-Mittagsjournal berichteten unter anderem die Kronen Zeitung, der Kurier und weitere Print- und Onlinemedien.

Praktisch täglich absolvierte Expertin Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, in der Folge Interviews.

Am 7. Februar folgte die nächste Pressekonferenz, diesmal gemeinsam mit der Arbeiterkammer (AK) in deren Zentrale in Wien. Elke Hanel-Torsch analysierte gemeinsam mit Thomas Ritt, Leiter der AK-Abteilung Kommunal und Wohnen, die bevorstehenden Mieterhöhungen. AK und MVÖ bekräftigten ihre Forderung nach einer

Mietpreisbremse (siehe auch *Titelgeschichte ab Seite 12 in diesem Heft*).

Das Thema blieb heiß, die Politik verabsäumte es, rechtzeitig zu handeln - so kam es am 22. Februar, einen Tag vor dem Bautenausschuss des Nationalrats, zur nächsten Pressekonferenz. In den Räumen des neu

MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler (links) und MVÖ-Teamleiter Andreas Pöschko bei der PK zur Makler-Novelle.



renovierten Parlaments forderten Elke Hanel-Torsch, Pamela Rendi-Wagner (SPÖ-Bundesgeschäftsführerin) und Ruth Becher (SPÖ-Wohnsprecherin) gemeinsam eine Mietpreisbremse. Die MVÖ wird jedenfalls für Sie dranbleiben, sei es an der Mietpreisbremse, an der Maklerprovision oder an Konzepten für leistbares Wohnen.





Elke Hanel-Torsch,  
Vorsitzende MVÖ  
Wien, bei PKs mit  
AK (links) und SPÖ  
(rechts).



## Wien

# Internationale Zusammenarbeit

Die MVÖ setzt seit jeher auf Zusammenarbeit über die Landesgrenzen hinaus und ist als Gründungs- und Vorstandsmitglied des Internationalen Mieterbundes (IUT) eine der ersten Anlaufstellen, wenn es darum geht, neuen Mieterverbänden mit Tipps zu internen und externen Abläufen zur Seite zu stehen. Im Dezember war eine offizielle Delegation aus Nordmazedonien zu Gast bei der MVÖ in Wien.



Die nordmazedonische Delegation wurde in Wien von MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler (2.v.r.) und MVÖ-Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold (rechts) empfangen.

# 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  
Ostersperre von 3. bis 8. April

**1040 Wieden, 1050 Margareten und  
1060 Mariahilf**  
Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

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

**1100 Favoriten**  
Jagdstraße 1B/1. Stock  
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von  
09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12  
Mail: favoriten@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1110 Simmering**  
Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeif-  
fer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42,  
1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1120 Meidling**  
Ruckergasse 40  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Terminvereinbarung ist notwendig

**1130 Hietzing**  
Wolkersbergenstraße 170  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

**1140 Penzing**  
Linzer Straße 297  
Tel: 050 195-3000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1150 Rudolfsheim-Fünfhaus**  
Mareschplatz 5  
Tel: 0676/6017756  
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@  
mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1160 Ottakring**  
Schuhmeierplatz 17-18  
Tel: 01/493 16 88  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1170 Hernals**  
SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002  
Mail: hernals@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 telefoni-  
scher 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 telefoni-  
scher Terminvereinbarung

**1230 Liesing**  
HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Mail: liesing@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefoni-  
scher Terminvereinbarung

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

**3100 St. Pölten**  
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225  
53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail:  
niederoesterreich@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  
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 Außenstel-  
len Wiener Neustadt und Mödling sowie  
in der Zentrale der MVÖ statt.

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis

Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### REGION WEST

#### 8940 Liezen

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

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 20. März, 17. April, 15. Mai, 19. Juni

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 21. März, 18. April, 16. Mai, 20. Juni

#### 8790 Eisenerz

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

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 21. März, 18. April, 16. Mai, 20. Juni

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 14. März, 11. April, 9. Mai, 13. Juni

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 9. März, 13. April, 11. Mai, 15. Juni

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Termine: 16. März, 20. April, 25. Mai, 15. Juni

und nach telefonischer Vereinbarung unter

0676/6062434

### REGION MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 21. März, 18. April, 16. Mai,

20. Juni

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 27. März, 24. April, 22. Mai,

26. Juni

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 27. März, 22. Mai

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 27. März, 22. Mai

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 7. März, 4. April, 2. Mai, 6. Juni

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 14. Dezember; Termine 2023:

11. Jänner, 8. Februar, 8. März

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 23. März, 20. April, 25. Mai – jeweils 10.00–13.00 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

## 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.

## 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 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: 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

## 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)

## Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Ich habe vor meiner Wohnungseingangstür unter der Fußmatte einen Teppich ausgelegt, damit es hübscher aussieht. Die Hausverwaltung hat diesen nun auf meine Kosten entfernt und begründet dies damit, dass er brandgefährlich sei und Stolpergefahr bestünde. Ist das korrekt?

## ANTWORT

Prinzipiell gehört das Stiegenhaus zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Dort dürfen keine brandgefährlichen Dinge, oder Dinge von denen eine Stolpergefahr ausgeht gelagert werden. Auf einen Teppich trifft wohl beides zu. Die Hausverwaltung sollte Mieter vor einer Wegnahme von Gegenständen informieren und ihnen die Möglichkeit bieten, diese selbst zu entfernen. In der Regel geschieht dies durch einen Hausaushang. Wenn die Gegenstände dann dennoch nicht entfernt werden, dann können die Kosten dafür dem Verursacher in Rechnung gestellt werden. Sollten Sie keine Ankündigung erhalten haben, so sollten Sie mit der Hausverwaltung Kontakt aufnehmen und um Rückerstattung der verrechneten Kosten ersuchen.

## FRAGE

Meine Fenster sind kaputt. Mein Vermieter sagt jetzt, er wäre zwar bereit die Außenfenster zu reparieren, aber ich sei für die Innenfenster zuständig. Stimmt das?

## ANTWORT

Außenfenster zählen zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und fallen daher in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters. Ein Austausch oder eine Reparatur ist daher vom Vermieter zu veranlassen und zu bezahlen. Anders sieht dies tatsächlich bei den Innenfenstern aus. Diese fallen nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters.

## FRAGE

Ich bin Wohnungseigentümer in einem Mehrparteienhaus in Wien. Mein Nachbar vermietet seine Wohnung seit geraumer Zeit über Airbnb. Die Touristen sind oft laut und verursachen sehr viel Müll. Kann ich etwas dagegen unternehmen?

## ANTWORT

Wohnungseigentümer haben zwar grundsätzlich das Recht, ihre Wohnung so zu nutzen, wie sie möchten, sie müssen dabei jedoch die Interessen der anderen Eigentümer beachten. Einem Urteil des OGH zufolge können die touristische Vermietung und das Anbieten über das Internet in Zusammenhang mit einem ständigen Wechsel an Mietern die Interessen der Eigentümergemeinschaft beeinträchtigen. Diese sind daher um Zustimmung zu dieser Widmungsänderung zu fragen. Sollte keine Zustimmung vorliegen und die Wohnung dennoch für touristische Zwecke vermietet werden, so können die übrigen Eigentümer eine Klage beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.



# DER Mieter

BLICK IN DIE GESCHICHTE - AUS DEM MVÖ-MAGAZIN 1972

Für Mitglieder kostenlos  
Für Nichtmitglieder: 1 Schilling  
Erscheinungsort Wien  
Verlagspostamt 1010 Wien

OFFIZIELLES ORGAN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICH

Redaktion und Verwaltung: 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, Tel. 42 32 60

Nr. 4

Oktober / November / Dezember 1972

51. Jahrgang

## UNSERE FORDERUNGEN

Seit fast einem Vierteljahrhundert hat die Mietervereinigung Österreichs immer wieder Vorschläge für eine zeitgemäße Ausgestaltung des österreichischen Mieterschutzes gemacht, leider umsonst. Trotz der ständigen Unterstützung durch die Sozialistische Partei Österreichs konnte in der Koalitionszeit und vor allem in der Zeit der ÖVP-Alleinregierung lediglich das Ärgste verhindert werden. Ohne den massiven Widerstand der Sozialisten im Parlament gäbe es in Österreich keinen Mieterschutz mehr, und wir hätten ähnlich unbefriedigende Zustände wie in einigen unserer Nachbarstaaten.

Nun ist endlich das eingetreten, was wir uns schon lange erhofft und erwünscht haben. Das österreichische Volk hat den Sozialisten zur Mehrheit im Parlament verholfen, und wir haben eine sozialistische Bundesregierung, die sehr positiv zu den Fragen des Mieterschutzes steht. Beweis hiefür ist, daß Bundeskanzler Dr. Bruno Kreisky in seiner Regierungserklärung am 5. November 1971 als einen der Schwerpunkte bei der Fortführung der Rechtsreform auch

**die Ausgestaltung eines zeitgemäßen Miet- und Wohnrechtes zur Vermeidung sozialer Härten**

ausdrücklich genannt hat.

Warum und was soll denn an den mieterschutzrechtlichen Bestimmungen überhaupt geändert werden? In wenigen Monaten, genau gesagt am 23. Dezember, wird das österreichische Mietengesetz 50 Jahre alt. In diesen 50 Jahren wurde das Mietengesetz mehrere Male novelliert, aber mit wenigen Ausnahmen waren es durchwegs Verschlechterungen für die Mieter. Trotzdem, vor allem durch die feste Haltung der Sozialisten im Parlament, ist das Mietengesetz noch immer ein sehr wirksamer Schutz vor Obdachlosigkeit und Ausbeutung. Es ist aber in vieler Hinsicht veraltet und trägt den Erfordernissen der heutigen Zeit vielfach nicht mehr Rechnung. Sowohl die sozialen als auch die

wirtschaftlichen Verhältnisse haben sich in den letzten 50 Jahren auch in unserem Lande sehr wesentlich verändert, und nun soll dieses für unser Land so wichtige Gesetz den geänderten Verhältnissen angepaßt werden. Damit ist die erste Frage, warum eine Änderung erfolgen soll, wohl eindeutig beantwortet.

Was soll aber nun geändert werden? Es würde den Rahmen dieser Ausführungen übersteigen, wenn wir nun alle Forderungen und Wünsche, die teilweise weit in den zivilrechtlichen Sektor hineinreichen, anführen würden. So wollen wir uns heute lediglich auf ein 12-Punkte-Programm beschränken:

- Die Ausnahmen vom Mieterschutz müssen auf ein Mindestmaß reduziert werden, weitgehende Beseitigung der derzeit bestehenden Ausnahmebestimmungen.
- Einbeziehung des Zinsstoppgesetzes in das Mietengesetz.
- Keine freien Mietzinsvereinbarungen für mieterschutzgeschützte Objekte.
- Erhöhungen des Hauptmietzinses nach § 7 nur über Schlichtungsstelle beziehungsweise Bezirksgericht; keine freien Vereinbarungen; keinen Mehrheitsbeschluß, der für alle Mieter verbindlich; Obergrenze bei Mietzinserhöhungen.
- Die gesamten Hauptmietzinseingänge sind für die Hauserhaltung zu verwenden;

Wegfall der bestehenden 5jährigen Begrenzung für die Zinsreserve.

- Individuelle Mietzinsbeihilfe bei Zinserrhöhungen.
- Verjährungsfrist für Rückforderung von zu Unrecht bezahlten Mietzinsbeträgen von 3 Monate auf 3 Jahre verlängern.
- Anpassung der Kündigungsbeschränkungen an die Erfordernisse der heutigen Zeit; keine Spekulationsmöglichkeit mit Hilfe von Kündigungen wegen wirtschaftlicher Abbruchreife.
- Schlichtungsstelle für alle Großgemeinden und kostenloses Verfahren.
- Recht auf Wohnungstausch auch gegen den Willen des Vermieters in begründeten Fällen.
- Verankerung der Vertretungsbefugnis für Funktionäre der Mieterorganisationen.
- Investitionskostenersatz nach Beendigung des Mietvertrages.

Das sind die wichtigsten Forderungen der Mietervereinigung Österreichs an den Gesetzgeber.

Darüber hinausgehend liegt ein Katalog von Detailforderungen vor, die zum Teil weniger bedeutsam, zum anderen Teil für den Laien schwer verständlich sind, weswegen wir darauf vorläufig nicht näher eingehen wollen. Wir sind natürlich jederzeit in der Lage, diesen Detailkatalog vorzulegen.

**Grundsätzlich wollen wir noch eines mit aller Deutlichkeit sagen. Es geht uns nicht um billige Erfolge, um den Hauseigentümern eins auszuwischen oder unseren Mitgliedern zu zeigen, wie gut wir sind, sondern es geht einzig und allein nur darum, den Menschen in Österreich das Obdach zu einem Preis zu sichern, den jeder zu zahlen in der Lage ist, oder, wie es in der Regierungserklärung Dr. Kreiskys heißt, um die Ausgestaltung eines zeitgemäßen Miet- und Wohnrechtes zur Vermeidung sozialer Härten!**

A close-up photograph of a woman with short brown 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. The overall mood is cozy and affectionate.

# 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](http://www.mietervereinigung.at)

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

**Rat und Hilfe. Seit 1911.**