

SEPTEMBER 2023



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

**Regierungs-Paket ist zu wenig**

## Österreich braucht eine echte Mietpreisbremse

**MVÖ holt 60.000 €  
für Mieter zurück**  
Erfolg in Wien

**Loht sich eine PV-  
Anlage für mich?**  
Balkonkraftwerke im Check

**Serientäter legt  
Mieter aufs Kreuz**  
Dreister Wohnungsbetrug

**Betriebskosten um  
1,3 % gestiegen**  
Abrechnung jetzt prüfen

# 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 Kauttionen**
- ✓ **Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten**
- ✓ **Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen**
- ✓ **Überprüfung von Maklerprovisionen**
- ✓ **Mietvertragsberatung**
- ✓ **Hilfreiche Online-Services**



**Österreich braucht eine echte Mietpreisbremse**  
Die Regierung präsentiert einen »Mietpreisdeckel«. Warum das zu wenig und zu spät ist, lesen Sie in der Titelgeschichte ab **Seite 16**



**»Mit Wohnen darf kein Profit gemacht werden«**  
SPÖ-Chef Andreas Babler im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. **Seite 4**



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Mietervereinigung hat sich in den letzten Monaten vehement dafür eingesetzt, dass es in Österreich zu einer Mietpreisbremse kommt. Nach langem Hin und Her hat die Bundesregierung dieser Forderung im Frühjahr eine Absage erteilt und damit Rekord-Mieterhöhungen von über 8 Prozent für hunderttausende Haushalte zu verantworten.

Zu spät, aber doch schien sich die Regierung Ende August zu besinnen und stellte einen »Mietpreisdeckel« vor, der künftige Erhöhungen beschneiden soll. Dieses löchrige Deckelchen freilich liegt mit 5 oder mehr Prozent deutlich über der fixen 2-Prozent-Grenze, die von der Mietervereinigung als echte Mietpreisbremse gefordert wird (siehe Titelgeschichte ab Seite 16 in diesem Heft).

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

Bedenklich ist, dass die Regierung ihren »Deckel« gar in den Verfassungsrang (!) heben wollte. Während das Menschenrecht auf Wohnen noch immer nicht in unserer Verfassung steht, soll stattdessen das Recht auf jährliche Mieterhöhungen dort einzementiert werden?

Der »Mietpreisdeckel« kann nur ein erster Schritt sein hin zu einer echten Mietpreisbremse, für die sich die Mietervereinigung weiterhin stark machen wird.

Herzlichst, Ihr  
  
Georg Niedermühlbichler



**Lohnt sich ein Balkonkraftwerk für mich?**  
Das Interesse an Photovoltaik-Anlagen in Österreich nimmt stetig zu. Lohnt sich die Investition für Mieter? **Seite 12**

<b>MVÖ holt 60.000 Euro für Mieter zurück</b>	<b>8</b>
Mietzinsverfahren bringt hohe Rückzahlung	
<b>Einfamilienhaus zur Miete – das sollten sie beachten</b>	<b>10</b>
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark	
<b>MVÖ erspart Geschäftsraummieterin 38.000 Euro</b>	<b>19</b>
Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich	
<b>Serientäter legt Mieter aufs Kreuz</b>	<b>21</b>
Kautionsbetrüger zockt Wohnungssuchende ab	
<b>»Wie wird Boden verteilt und wer kontrolliert die Preise?«</b>	<b>22</b>
Interview mit Soziologe und Raumplaner Simon Güntner	
<b>Möbelmiete: Weder logisch noch gerecht</b>	<b>26</b>
Warum die Rechtslage reformbedürftig ist	
<b>Betriebskosten 2021 um 1,3 Prozent gestiegen</b>	<b>28</b>
Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung Wien	
<b>Was die OGH-Entscheidung zur Wertsicherung bedeutet</b>	<b>30</b>
Analyse der Experten der Mietervereinigung	
<b>Europaparlament gibt der Natur ihren Platz zurück</b>	<b>32</b>
Hannes Heide über das Bekenntnis zur Renaturierung	

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

**Servicestellen ... 36**  
**MVÖ historisch ... 39**

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: 26.250 Exemplare  
(ÖAK, roll. Jahresschnitt 2023)



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

# »Mit Wohnen darf kein Profit gemacht werden«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht der neue SPÖ-Bundespartei-vorsitzende Andreas Babler mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über leistbares Wohnen, den Kampf gegen die Teuerung und seine Ziele im kommenden Jahr.

**Georg Niedermühlbichler: Seit Mitte August bist du mit deiner „Comeback-Tour“ in Österreich unterwegs. Was beschäftigt die Menschen in Österreich derzeit am meisten?**

Andreas Babler: Ich habe in den vergangenen Wochen tausende Menschen kennengelernt und bin in ganz Österreich mit unzähligen Menschen ins persönliche Gespräch gekommen. Viele dieser Gespräche zeigen mir, wo die Regierung überall auslässt, wo nichts weitergeht und wie sehr unsere Leute im Stich gelassen werden. Viele wissen nicht mehr, wie sie sich Wohnen und Einkaufen noch leisten können. Und was macht die Regierung? Die schaut tatenlos zu und lässt die Menschen mit der Preisexplosion allein. Damit muss Schluss sein. Es braucht ein Comeback der Politik, die

wieder für die Menschen in Österreich da ist. Es braucht ein Comeback der Gerechtigkeit. Und genau dafür stehen wir als starke und selbstbewusste Sozialdemokratie.

**Regulär wird im Herbst 2024 gewählt. Wäre die SPÖ bereit, sollte es zu vorgezogenen Neuwahlen kommen?**

Na klar, wir sind immer bereit für Neuwahlen. Wir haben ein unglaublich starkes Team, sind super aufgestellt. Wir sagen die Themen an, haben die besten Konzepte und wir spüren eine unglaublich große Aufbruchsstimmung. Also ja, wir sind absolut bereit für Neuwahlen. Je schneller das Land eine Perspektive kriegt, die eine Verbesserung für die meisten Menschen in Österreich bedeutet, desto besser.



In den vergangenen Wochen wurden von dir viele Themen angesprochen (32-Stunden-Woche, Bankzinsen, Erbschafts- und Millionärssteuer). Welche sind die Hauptthemen, die du umsetzen willst?

Mein Hauptthema ist »Zurück zur Gerechtigkeit«. Unter diesem Motto toure ich durchs ganze Land und das ist es auch, was es jetzt dringend braucht: ein gerechtes Österreich. Unser Land leidet unter der höchsten Inflation in Westeuropa und unser Wohlstand

Prozent gestiegen, die Löhne halten mit dieser Teuerung nicht mit. Die Regierung hat nach langem Zögern ein Mini-Paket vorgelegt, wodurch die Mieten jährlich um bis zu 5 Prozent erhöht werden. Deshalb fordert die MVÖ weiterhin eine echte Mietpreisbremse für alle Mietverhältnisse. Auch die SPÖ fordert diese. Was braucht es, damit sie auch wirklich umgesetzt wird?

Die Regierung hat die Mieten in den letzten beiden Jahren ungebremst

wie das SPÖ, Gewerkschaft und Mietervereinigung seit Monaten fordern, lässt die Regierung die Mieten in den nächsten Jahren weiter steigen. Dieser türkis-grüne Schmähdeckel entlastet die Menschen kaum, die unter den hohen Mietkosten leiden. In Wahrheit werden damit die Gewinne für Vermieter garantiert. Wir kämpfen seit Monaten gemeinsam mit der Mietervereinigung und der Gewerkschaft für einen echten Mietpreisdeckel. Die SPÖ in Regierungsverantwortung würde dem Mietwahnsinn sofort ein Ende setzen und alle Mieten für zwei Jahre einfrieren.

**Bei einem Tour-Termin in Salzburg hast du dich in einer Pressekonferenz für einen Rechtsanspruch auf leistbaren Wohnraum ausgesprochen. Wie willst du den sozialen Wohnbau fördern?**

Mit Wohnen darf kein Profit gemacht werden! Das heißt für mich zum einen, dass Genossenschaftswohnungen und Gemeindebauten nicht privatisiert werden dürfen. Zum anderen braucht es massive Investitionen in leistbaren Wohnraum durch neue Gemeindebauten und den Ausbau des Genossenschaftswesens. Ich will, dass sozialer Wohnbau Vorrang bei Neuwidmungen von Bauflächen bekommt. In Ballungsräumen sollen 50 Prozent der Neuwidmungen für sozialen Wohnbau reserviert werden. Das muss auch verfassungsrechtlich abgesichert werden.

**Es gibt auch ein zersplittertes Mietrecht, die SPÖ hat schon vor Jahren das Universalmietrecht vorgestellt, welches aber nie Realität geworden ist. Aus Sicht der MVÖ wäre ein »Mietrecht für alle« eine zentrale Forderung und Verbesserung für alle Mieterinnen und Mieter. Steht diese Vereinheitlichung des Mietrechts immer noch hoch auf der Agenda?**

Selbstverständlich! Leistbares Wohnen steht immer ganz oben auf unserer Agenda und das Universalmietrecht ist ein zentraler Eckpfeiler dafür. Denn 60 Prozent der Mietwohnungen am privaten Wohnmarkt unterliegen nicht den Preisgrenzen des Mietrechtsgesetzes. Kein Preisschutz bedeutet, dass die Miethöhe beliebig ist.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Andreas Babler in der SPÖ-Zentrale in Wien.

schmilzt dahin. Das ist das Ergebnis einer Regierung, die in ihren Hinterzimmern auf die Immo-Investoren und die Konzernchefs hört, aber für die breite Mehrheit der Bevölkerung nichts tut. Das ist für mich unterlassene Hilfeleistung! Das muss sich schleunigst ändern. Österreich braucht wieder eine Regierung, die die Anliegen der Menschen vertritt. Dazu gehören Arbeitszeitverkürzung, ein Ende der explodierenden Kredit- und Überzugszinsen und eine Erbschafts- und Millionärssteuer, mit der 96 Prozent der Bevölkerung entlastet werden. Das ist sozialdemokratische Politik für die Vielen.

**Thema Wohnen: Die Mieten sind in den letzten Jahren um bis zu 25**

**»Die SPÖ in Regierungsverantwortung würde dem Mietwahnsinn sofort ein Ende setzen und alle Mieten für zwei Jahre einfrieren.«**

steigen lassen und uns damit in eine Mietkrise getrieben. Statt diese Erhöhungen zurückzunehmen und einen echten Mietpreisdeckel einzuführen,

Das Universalmietrecht würde dem entgegenwirken: die Miethöhen auch für neuere Wohnungen regeln, grundlegende Befristungen abschaffen und Zu- und Abschläge klar definieren.

**Ein Eigenheim ist für fast alle Österreicherinnen und Österreicher nicht leistbar. Wie sollen auch Eigenheime wieder leistbarer werden?**

Ich selbst komme aus einer Häuslbauer-Familie. Mein Vater hat jeden gesparten Schilling dafür verwendet, ein Haus zu bauen. Der Traum vom Eigenheim muss für breite Schichten der Gesellschaft wieder erfüllbar sein. Dafür braucht es gerechte Löhne, von denen man gut leben und sich etwas aufbauen kann. Und es braucht den konsequenten Kampf gegen Spekulation mit Wohnraum. Dass die Grundstückspreise so stark gestiegen sind, liegt am hohen Spekulationsanteil. Dem müssen wir einen Riegel vorschieben – durch Regulierungen und den konsequenten Kampf gegen Leerstand. Die unverschämte gestiegenen Kreditzinsen machen es für junge Familien aktuell besonders schwer, Eigentum aufzubauen. Mit dieser Zinsen-Abzocke muss Schluss sein.

**Derzeit bleiben Mieterinnen und Mieter zur Gänze auf den Kosten der CO2-Steuer sitzen, während es für Hauseigentümer keine Anreize zur Dekarbonisierung gibt. Die Regierung will mit den Stimmen der SPÖ für ihr Klimagesetz eine Zweidrittelmehrheit erzwingen. Die SPÖ macht ihre Zustimmung jedoch von Zugeständnissen für Mieterinnen und Mieter im Gesetz abhängig. Wird die Partei in dieser Frage hart bleiben?**

Selbstverständlich werden wir bei unserer Linie bleiben. Der Grund dafür ist einfach erklärt: Mieterinnen und Mieter können sich ihr Heizsystem nicht aussuchen. Als Mieter kann ich auch nicht einfach eine Solaranlage am Dach montieren.

Deshalb ist es sozial ungerecht, dass Mieterinnen und Mieter die CO2-Steuer aufs Aug gedrückt bekommen. Nur wenn wir das ändern und die Vermieter die CO2-Steuer bezahlen müssen, haben sie einen Anreiz, auf klimaschonende Heizsysteme umzustellen.

**Zum Schluss nochmal zu deiner »Comeback-Tour«: Was wäre aus deiner Sicht ein gelungenes Comeback der SPÖ? Was wäre für dich ein gelungenes Comeback der SPÖ?**

Mein Ziel – und mein Anspruch – ist ganz klar: Bei der Nationalratswahl stärkste Kraft und Nummer eins werden. Damit wir wieder gestalten können und diese finstere, schwarze Periode endlich beendet wird. Wir wol-

die SPÖ stärkste Kraft im Land ist.

**Die Regierung hat bisher beim Kampf gegen die Teuerung versagt. Welche Maßnahmen, welche Ideen, welche Pläne hat die SPÖ, um die Teuerung in den Griff zu bekommen und die Kaufkraft in Österreich zu sichern?**

Die monatelange Untätigkeit der Regierung ist schuld an der hohen Teuerung in Österreich. Statt in den ra-



Andreas Babler im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der SPÖ-Zentrale in Wien.

**»Der Traum vom Eigenheim muss für breite Schichten der Gesellschaft wieder erfüllbar sein.«**

len nicht länger zusehen, wie alles den Bach runtergeht und unsere Leute immer mehr zu Bittstellerinnen und Bittstellern degradiert werden. Die Menschen haben Rechte und die wollen wir durchsetzen. Ein besseres und gerechteres Österreich gibt es nur, wenn

dikalen Markt einzugreifen und die Preise zu senken, schaut die Regierung zu, wie alles teurer wird und lässt unsere Leute im Stich. Das ist unterlassene Hilfeleistung. Um die Preise zu senken und die Kaufkraft zu stärken, kämpfen wir weiter für die Aussetzung der Mehrwertsteuer auf Lebensmittel, das Einfrieren der Mieten für zwei Jahre und eine schlagkräftige Anti-Teuerungskommission.

**Zum Abschluss eine private Frage: Wie wohnst du?**

Ich lebe mit meiner Familie und Hündin Ika in einem alten ehemaligen Bauernhaus in Traiskirchen, wo ich seit 2014 Bürgermeister bin.

# MVÖ holt **60.000 Euro** für Mieter zurück

Die Experten der Mietervereinigung erkämpften für ein Paar eine üppige Rückzahlung. Die beiden Wiener hatten jahrelang zu viel Miete bezahlt.

**F**ast 9 Jahre lang zahlte ein Paar für seine Wohnung in Wien zu viel Miete. Die Rechtsexperten der Mietervereinigung brachten den Fall vor die Schlichtungsstelle (MA 25) und erkämpften die immense Rückzahlung von 60.000 Euro für die Mieter.

Im November 2011 bezogen die Wolfs (*Name von der Redaktion geändert*) eine Altbau-Wohnung im 3. Wiener Bezirk. Für die – laut Mietvertrag – über 130 Quadratmeter große Wohnung erhielten die beiden einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag, der 2016 um weitere fünf Jahre verlängert wurde. Im Juni 2020 zog das Paar aus der Wohnung aus.

Der Vermieter kassierte einen monatlichen Netto-Mietzins von rund 1.100 Euro – wertgesichert durch den Verbraucherpreisindex (VPI) 2020. 2016 war der Netto-Hautmietzins auf 1.180 Euro angewachsen.

## Mietzinsüberprüfung

Im Oktober 2020 wandten sich die Wolfs an die Mietervereinigung Wien. Noch im Oktober 2020 brachte MVÖ-Juristin Nina Ladinigg das Verfahren bei der Schlichtungsstelle (MA 25) ins Rollen.

Die Schlichtungsstelle beauftragte aufgrund mehrerer Unstimmigkeiten zwei Gutachten. Zuerst wurde die



**Nina Ladinigg** ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat die Mitglieder im Verfahren.

Mehr zum Thema:  
Die wichtigsten Fristen im Mietrecht



[mietervereinigung.at/  
News/841/49151/Die-wichtigsten-Fristen-im-Mietrecht](https://www.mietervereinigung.at/News/841/49151/Die-wichtigsten-Fristen-im-Mietrecht)

Wohnungsgröße genauer unter die Lupe genommen. Im September 2021 wurde die Wohnung in Wien-Landstraße vermessen. Laut Gutachten war diese allerdings nur 119,80 Quadratmeter groß – nicht 130 Quadratmeter, wie im Mietvertrag vermerkt war.

## Wann kein Lagezuschlag verrechnet werden darf

Im zweiten Gutachten wurde der Richtwertmietzins überprüft; dabei kamen eklatante Preisunterschiede zum verlangten Hauptmietzins zutage. Außerdem wurde die Lage der Altbau-Wohnung für einen Lagezuschlag genauer untersucht. Nach Berücksichtigung aller Zuschläge und eines von der MA 25 ermittelten Lagezuschlages hätte im Zeitraum November 2011 bis Oktober 2016 ein Netto-Mietzins von rund 973 Euro (8,13 Euro/m<sup>2</sup>) verlangt werden dürfen – abzüglich des Befristungsabschlages von 25 Prozent ergäbe sich hier ein Richtwertzins von rund 730 Euro. Da im vorgelegten Mietvertrag allerdings kein Lagezuschlag vereinbart wurde, durfte dieser in diesem Fall auch nicht berücksichtigt werden. Die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände müssen den Mietern bis spätestens beim Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich schriftlich bekanntgegeben werden.

Laut Gutachten der MA 25

hätte der Vermieter somit nur 611 Euro anstatt der über 1.100 Euro an Mietzinsforderungen stellen dürfen. Auch für den Zeitraum von 2016 bis 2020 war zu viel Miete verlangt worden. Anstatt der erlaubten 668 Euro bezahlte das Paar Wolf monatlich über 1180 Euro Netto-Miete. Somit wurde den Mietern über fast 9 Jahre monatlich um rund 500 Euro zu viel Miete abgeknöpft, wie die Schlichtungsstelle im Jänner 2023 entschied.

**Rückzahlung von 60.000 Euro**  
Nach einem Vergleich mit dem Vermieter konnten sich die Wolfs im Juni 2023 über eine Rückzahlung von 60.000 Euro freuen.

## **i** Wichtige Fristen

Bei unbefristeten Mietverträgen gilt: Binnen 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen.

Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.



# Einfamilienhaus zur Miete – das sollten sie beachten

Bei der Miete von Einfamilienhäusern sollten Mieter beachten, dass diese nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen.

**H**err Ronald S., Mitglied der Mietervereinigung Steiermark, wollte nach seiner Pensionierung im Jahr 2005 einen ruhigen Lebensabend verbringen. Zu diesem Zwecke machte er sich auf die Suche nach einem Haus im ländlichen Bereich. Für einen Kauf fehlten die finanziellen Mittel, also wurde ein Objekt zur Miete gesucht. Über einen Bekannten fand er ein leerstehendes Bauernhaus. Schnell wurde Herr S. mit dem Vermieter handelseinig. Der Vermieter war froh, dass er für das schon in die Jahre gekommene Haus Mieteinnahmen lukrieren konnte, Herr S. freute sich seine nun freie Zeit mit kleinen Sanierungs- und Verschönerungsarbeiten am Haus verbringen zu können. Ein handschriftlicher Mietvertrag wurde erstellt, darin nur das vermeintlich Wichtigste geregelt.

Die Jahre vergingen im guten Einvernehmen. Doch plötzlich, ab dem 2020 bemängelte der Vermieter immer mehr Punkte am Wohnverhalten des Herrn S. Einmal passte die Nutzung und Pflege des mitvermieteten Gartens nicht, dann die Haltung einer Katze, ein anderes mal das Abstellen des Autos am Grundstück.

Im Frühling 2023 eskalierte die Situation und Herr S. bekam eine handschriftliche



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

#### Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



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

Kündigung seitens des Vermieters. Er müsse das Haus innerhalb eines Monats verlassen, weitere Gründe wurden nicht angeführt. Mit diesem Kündigungsschreiben wandte sich Herr S. an die Mietervereinigung Steiermark.

Zur Miete von Einfamilienhäusern ist anzumerken, dass es sich um eine sogenannte Vollausnahme aus dem Mietrechtsgesetz handelt. Diese Mietgegenstände fallen seit der Wohnrechtsnovelle 2001 nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, es gibt keinen Kündigungsschutz. Es gelten hier nur die Normen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) und diese sind dispositives Recht. Das heißt, diese Normen sind abänderbar und vertragliche Vereinbarungen können den gesetzlichen Bestimmungen vorgehen.



Wird ein Einfamilienhaus wie im gegenständlichen Fall mit einem unbefristeten Vertrag angemietet rechnet man meist mit einem langen Verbleib in diesem Haus. Aber gerade in diesem Fall können beide Vertragsparteien, also auch der Vermieter, jederzeit und ohne Angabe von Gründen kündigen. Das Gesetz sieht auch nur eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsletzten vor, die Kündigung kann überdies handschriftlich erfolgen.

In gemeinsamen Verhandlungen mit dem Vermieter konnte eine Kündigungsfrist von drei Monaten erwirkt werden. Auch war der Vermieter bereit Herrn S. für nützliche Verbesserungsarbeiten am Einfamilienhaus eine finanzielle Entschädigung zu leisten.

Abschließend sei angemerkt, dass gerade bei der Anmietung eines Einfamilienhauses die Erstellung eines klaren, transparenten und inhaltlich ausgewogenen Mietvertrages anzuraten ist. Die Juristen der Mietervereinigung sind ihnen bei der Überprüfung eines solchen Vertrages gerne behilflich, am besten natürlich vor der Vertragsunterzeichnung.



**JETZT NEU**

# **Energieberatung**

bei der Mietervereinigung Wien

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**



# Lohnt sich ein Balkonkraftwerk für mich?

Eigenen Strom erzeugen und Geld sparen: das Interesse an Photovoltaik-Anlagen in Österreich nimmt stetig zu. Auch wer kein eigenes Hausdach zur Verfügung hat, muss darauf nicht verzichten. Doch lohnt sich ein Balkonkraftwerk?

**D**ie Teuerung machte sich in den vergangenen Monaten vor allem auf der Strom- und Gasabrechnung besonders stark bemerkbar. Die Strompreise gingen aufgrund mehrerer Faktoren wie beispielsweise des Merit-Order-Prinzips (*Fair Wohnen berichtet*) durch die Decke – die monatliche Belastung wuchs dadurch spürbar.

Weniger Heizen, weniger Strom verbrauchen – das waren die Tipps, um Geld zu sparen. Wer nicht weniger wollte oder konnte, sah sich um Alternativen um und die Anschaffung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) – vor allem bei Einfamilienhäusern – erreichte auch durch Förderungen neue Rekorde. Ein Trend, der sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen soll.

Einen regelrechten Boom gab es aber nicht nur bei Hauseigentümern, sondern auch bei Mietern und Wohnungseigentümern: Kleinsterzeugnisanlagen – sogenannte Balkonkraftwerke – sind immer gefragter. *Fair*

## 900

Watt/Quadratmeter:  
Das ist der Durchschnittswert der Globalstrahlung in Mitteleuropa

*Wohnen* wollte wissen: Lohnt sich ein Balkonkraftwerk?

### Wie funktioniert's?

Kurz und vereinfacht gesagt: PV-Anlagen wandeln Sonnenlicht in elektrischen Strom um. Der erzeugte Gleichstrom wird mithilfe eines Wechselrichters in Wechselstrom umgewandelt und kann so selbst verbraucht, gespeichert oder aber auch in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

### Was ist ein Balkonkraftwerk?

Unter dem Begriff »Balkonkraftwerk« versteht man kleine PV-Anlagen mit einer Leistung von maximal 800 Watt, die an Balkongeländern, Fassaden aber auch auf dem Boden stehend Sonneneinstrahlung in Strom umwandeln können.

### Wie viel Strom kann erzeugt werden?

Diese Frage ist auch für Experten schwierig zu beantworten, da dies immer von der individuellen Situation abhängt. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren zur Stromgewinnung durch

Solarpaneele zählen unter anderem die Ausrichtung des Balkons bzw. der Terrasse, die Ausrichtung des Moduls und wie viele Sonnenstunden dadurch effektiv für die Stromgewinnung genutzt werden können.

Verglichen werden Solarpaneele durch den Wert »Kilowatt-Peak« (1 Kilowatt peak = 1000 Watt peak). Dieser gibt die elektrische Spitzenleistung an, die ein Modul unter Normbedingungen erzielen kann.

### Überwachung der Stromproduktion via App

Mithilfe einer vom Hersteller bereitgestellten App kann regelmäßig die Stromerzeugung überprüft werden. Auch die kleinen Balkonkraftwerke sind teilweise mit WLAN-Funktionalität im Wechselrichter ausgestattet, damit der Kunde seine Stromproduktion, den Verbrauch aber auch den eingespeisten Strom jederzeit im Blick behalten kann.

Also ab in den Baumarkt und die Anlage montieren, anstecken ►

und loslegen? So einfach es ist dann aber doch nicht, denn es müssen einige Dinge beachtet werden.

**Was kostet ein Balkonkraftwerk?**

Im Vergleich zu einer großen PV-Anlage, die beispielsweise auf einem Einfamilienhaus montiert wird, sind die Anschaffungskosten für ein Balkonkraftwerk verhältnismäßig gering. Ein günstiges Komplett-Paket ist ab ca. 600 Euro zu haben, teurere Modelle kosten ca. 1.200 Euro – wer sich zusätzlich mit einem Speicher ausstatten möchte, muss tiefer in die Tasche greifen.

Die Module unterscheiden sich nicht nur in Preis und Größe, sondern auch bei Leistung und Wirkungsgrad, wie Energie-Experte Ing. Ewald Gärber von *Die Umweltberatung* erklärt: »Es gibt steife Glasmodule mit Alurahmen, aber auch flexible Module, die wesentlich leichter sind. Auch wenn es geringfügig teurer ist, sollten Sie einem österreichischen Händler ihres Vertrauens den Vorzug geben,

damit etwaige Garantieansprüche leichter durchgesetzt werden können.«

**Das sollten Sie bei Kauf und Montage beachten**

Zu beachten ist jedenfalls, dass das PV-Modul mit einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Ausgangsleistung an das Stromnetz angeschlossen wird. Nur

aus Sicherheitsgründen nur ein durchgängiges Kabel verlegt werden, also kein Verlängerungskabel und keinesfalls ein Verteilerstecker. Die Elektroinstallation in der Wohnung sollte am aktuellen Stand der Technik sein. Gibt es daran Zweifel, ist die Meinung eines Elektrikers einzuholen.«

Die Wiener Netze beispielsweise empfehlen die Montage des Balkonkraftwerks durch Fachpersonal.

**Tipps zur Ausrichtung und Stromerzeugung**

Bei der Ausrichtung der Solar-Module muss natürlich auf die Gegebenheiten des Balkons bzw. der Terrasse Acht gegeben werden. Grundsätzlich gilt: Je mehr Sonne, desto mehr Ertrag.

**Wie viel Strom erzeugt ein 800-Watt-Balkonkraftwerk im Jahr?**

»Bei optimaler Ausrichtung erzeugt ein PV-Modul am Standort Wien rund 900 Kilowattstunden (kWh) im Jahr. Die optimale Ausrichtung der Solarpaneele

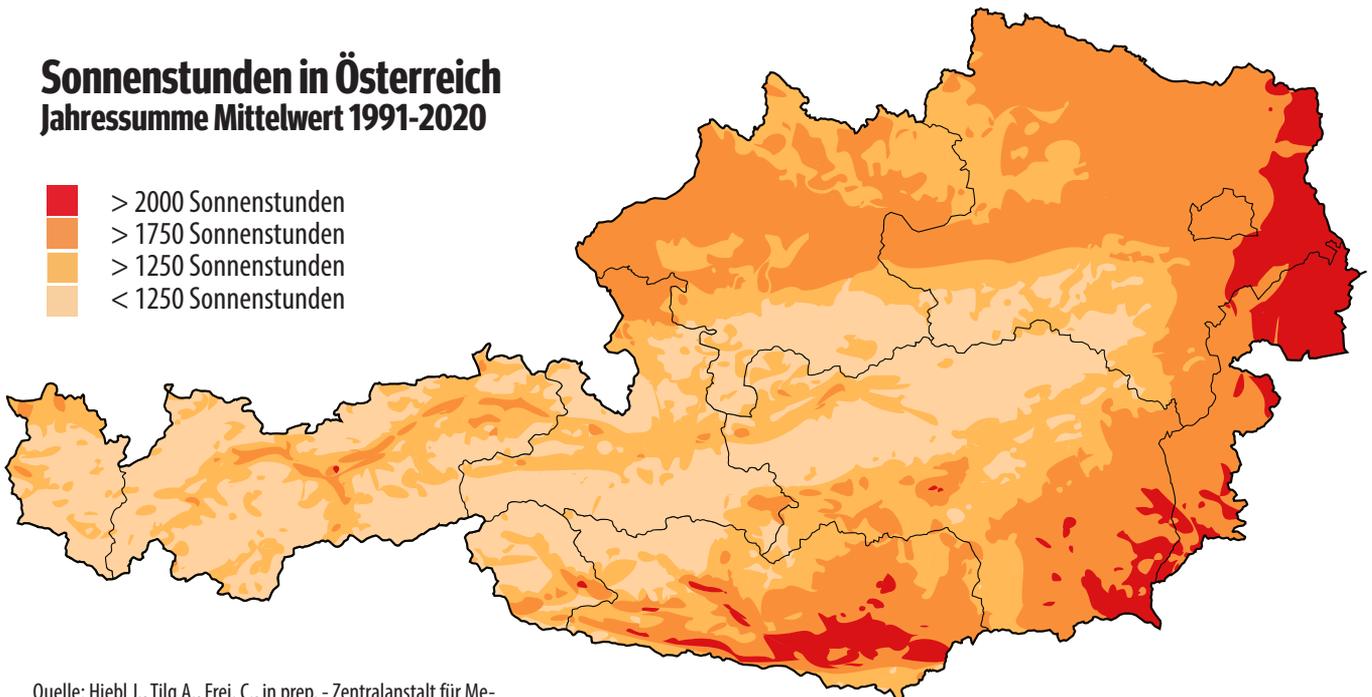


**Ewald Gärber** ist Experte bei »Die Umweltberatung«

dann ist ein Balkonkraftwerk zwar meldepflichtig, aber nicht genehmigungspflichtig. Weitere Sicherheitshinweise des Experten: »Zwischen dem Solarpanel und der Steckdose sollte

**Sonnenstunden in Österreich**  
Jahressumme Mittelwert 1991-2020

- > 2000 Sonnenstunden
- > 1750 Sonnenstunden
- > 1250 Sonnenstunden
- < 1250 Sonnenstunden



Quelle: Hiebl J., Tilg A., Frei. C., in prep. - Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik, Wien, 2021 / eigene Bearbeitung

ist genau nach Süden mit einem Neigungswinkel von 30 Grad«, führt Gärber aus.

Bei einer Ausrichtung nach Südwest und einer Neigung von 45 Grad ergäbe sich ein Jahresertrag von 840 kWh, bei der Ausrichtung nach Westen und einer senkrechten Montage wäre der Jahresertrag kleiner, etwa bei nur mehr 430 kWh. Bei der Montage direkt am Balkongeländer wird ein Neigungswinkel zwischen 70 und 90 Grad empfohlen.

Bei den Summen handelt es sich allerdings nur um Richtwerte, denn auch Bewölkung und die Anzahl der Sonnenstunden sind für die Stromproduktion durch Solar-Module essenziell.

### Wie hoch ist die Ersparnis durch ein Balkonkraftwerk?

Sinnvoll ist ein Balkonkraftwerk vor allem dann, wenn der erzeugte Strom auch direkt verbraucht werden kann, denn für den Überschussstrom, der ins Stromnetz eingespeist wird, gibt es bei den kleinen PV-Anlagen keine Vergütung des Energieanbieters.

»Werden bei günstiger Ausrichtung rund 800 kWh Strom pro Jahr erzeugt und davon 50 Prozent selbst verbraucht, beträgt die Ersparnis rund 140 Euro pro Jahr – bei einem angenommenen Strompreis von 35 Cent«, rechnet der Experte vor. Allerdings gibt es auch bei Balkonkraftwerken die Möglichkeit, diese mit einem Speicher auszustatten, damit der überschüssig produzierte Strom nicht verloren geht.

### Amortisierung

Bis sich ein Balkonkraftwerk amortisiert, also die Kosten der Anschaffung gedeckt sind, kann es zwischen 7 und 15 Jahren dauern. Je nachdem, wie viel Strom erzeugt bzw. auch effektiv verbraucht werden kann.

### Genehmigung nötig?

Um eine Mini-PV-Anlage auf Balkon oder Terrasse aufzustellen brauchen Mieter keine Genehmigung durch den Vermieter. Will der Mieter die Module an der Außenwand oder dem Geländer des Balkons anbringen, ist davon auszugehen, dass der Vermieter seine Zustimmung erteilen muss. Die MVÖ empfiehlt, den Vermieter jedenfalls zu informieren, um etwaigen Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.

### Zahlt sich der Kauf eines Balkonkraftwerks aus?

Für Haushalte, die einen kleinen Beitrag zum Klimaschutz leisten wollen und selbst einen eher geringen Jahresstromverbrauch haben, kann sich ein Balkon-Kraftwerk durchaus auf die Geldbörse auswirken – vorausgesetzt man hat optimale Sonnen-Bedingungen. Zu beachten ist allerdings, dass der Strom direkt verbraucht werden muss. Wer also tagsüber einen höheren Stromverbrauch hat als beispielsweise abends, kann somit mehr Geld sparen und wird auch mehr von seiner Investition haben.

Wer sich zu diesem Thema informieren lassen möchte, findet weitere Informationen auf der Homepage des Dachverbandes PV-Austria, aber auch Energieversorger geben gerne maßgeschneiderte Informationen zu diesem Thema weiter.

### Energieberatung bei der Mietervereinigung in Wien

Seit Februar können sich Mitglieder der Mietervereinigung Wien von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei in Energiefragen beraten lassen.

Beratungstermine gibt es an jedem 2. Mittwoch im Monat, Ihren Termin können Sie telefonisch unter 050195-3000 vereinbaren.

Infos  
Österreichs Energie zu  
Qualitätskriterien



[oesterreichsenergie.at/  
publikationen/ueberblick/detail-  
seite/wechselrichterliste-tor-er-  
zeuger-typ-a](https://oesterreichsenergie.at/publikationen/ueberblick/detailseite/wechselrichterliste-tor-erzeuger-typ-a)

Energieberatung  
bei der Mietervereinigung  
Wien



[mietervereinigung.at/  
News/841/60238/Jetzt-neue-  
Energieberatung-bei-der-Mieter-  
vereinigung](https://mietervereinigung.at/News/841/60238/Jetzt-neue-Energieberatung-bei-der-Mietervereinigung)

# Wiener Netze zu PV-Anlagen

## Welche Leistung darf das Balkonkraftwerk aufweisen?

Kleinsterzeugungsanlagen haben eine maximale Leistung bis zu 0,8 kVA – also 800 Watt.

## Welche Qualitätskriterien gilt es beim Kauf zu beachten?

Österreichs Energie hat hier online Details angeführt, die beachtet werden sollten (siehe *Link links*).

## Benötigt man für die Inbetriebnahme einen Smartmeter?

Für Kleinsterzeugungsanlagen braucht es einen Zähler mit einer Rücklaufsperrung. Das muss kein Smart Meter sein.

## Muss die Anlage bei den Wiener Netzen angemeldet werden?

Ja, die Anlage muss angemeldet werden. Nach zwei Wochen darf der Kunde die Anlage in Betrieb nehmen.

## Muss die Montage durch Fachpersonal erfolgen?

Die Empfehlung lautet: ja.

## Benötigt man einen eigenen Sicherungskasten?

Nein, ein eigener Sicherungskasten ist nicht nötig.

## Darf ein Speicher angeschlossen werden?

Ja.

## Kann zu viel erzeugter Strom in das Stromnetz eingespeist werden?

Bei Kleinsterzeugungsanlagen wird der Strom üblicherweise nicht eingespeist. Wenn der Kunde einen Stromlieferanten findet, der den Strom abnimmt, geht das. Hier wäre dann aber ein regulärer PV-Anlagen-Antrag an die Wiener Netze nötig.



# Österreich braucht eine echte Mietpreisbremse

Der Druck der Mietervereinigung für die Mietpreisbremse zeigt erste Wirkungen. Die Regierung handelt endlich, aber: das präsentierte Paket kann nur ein erster Schritt sein – von einer Lösung ist es weit entfernt.

**D**er Druck und die aktive Arbeit der Mietervereinigung (MVÖ) für eine Mietpreisbremse zeigten Wirkung: die Regierung stellte Ende August endlich ein Handeln im Sinne der österreichischen Mieter in Aussicht.

Der vorgelegte Gesetzesentwurf der Regierung – irreführend als »Mietpreisdeckel« bezeichnet – sieht vor, Erhöhungen der Mieten für Kategorie-, Richtwert- und Genossenschaftsmieter auf 5 Prozent pro Jahr zu begrenzen. Dies soll allerdings nur für die Jahre 2024, 2025 und 2026 gelten. Ab 2027 gibt es diesen »Deckel« nicht mehr, sollte die Teuerung dann über 5 Prozent betragen, wird der über der 5-Prozent-Grenze liegende Teil zur Hälfte eingerechnet. Bei einer Inflation von 10 Prozent würde die Erhöhung demzufolge 7,5 Prozent ausmachen. Das ist freilich definitionsgemäß eher eine Bremse als ein Deckel; die Wortwahl der Regierung offenbart deren eifriges Bemühen, den von der MVÖ im öffentlichen Diskurs geprägten Begriff »Mietpreisbremse« zu vermeiden.

## MVÖ: »Zu wenig, zu spät, ein Schmähpaket«

Die MVÖ kritisierte den vorgelegten Entwurf scharf. »Das kann nur ein erster Schritt sein,

**24**

Prozent sind die Kategoriemieten seit 2021 gestiegen.

**17**

Prozent sind die unregulierten privaten Mieten seit 2021 gestiegen.

**15**

Prozent sind die Richtwertmieten seit 2021 gestiegen.

**7,5**

Prozent lautet die Inflationsprognose des WIFO für heuer.

denn es ist keine Lösung für alle Mieter, es ist zu wenig, und es kommt viel zu spät“, erinnerte MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler an den Einsatz der MVÖ für eine konkrete Mietpreisbremse seit Februar. »Wir brauchen eine echte Mietpreisbremse und kein Schmähpaket.« Die vorgestellte Regelung soll nur für Haushalte, die Richtwert- oder Kategorie-Mietzinse bezahlen sowie im gemeinnützigen Bereich gelten. »Für den unregulierten privaten Mietsektor – das sind rund 425.000 Haushalte in Österreich – bleibt die Regierung jede Lösung schuldig, hier wird die Teuerung weiterhin mit voller Wucht durchschlagen“, erklärte Niedermühlbichler. Gerade im unregulierten privaten Mietsektor werden aufgrund fehlender gesetzlicher Preisgrenzen die höchsten Nettomieten verlangt.

## Paket bringt sogar Verschlechterungen!

Das Regierungspaket birgt darüber hinaus auf lange Sicht sogar Verschlechterungen für Mieter, da die Erhöhungen ab 2024 jährlich stattfinden sollen statt wie bisher alle 2 Jahre (bei Richtwert- und Genossenschaftsmieten) oder nach Überschreiten einer 5-Prozent-Schwelle (Kategorie-Mieten). Durch den Zinseszins-Effekt käme es bei

Kategorie-Mietern gar zu beträchtlichen Mehrkosten innerhalb der nächsten Jahre. Dazu würden für fast alle Mieter die Betriebskosten rascher steigen als bisher, da die Verwaltungskosten analog zu den Kategorie-Mieten nunmehr jährlich erhöht werden könnten.

## Miet-Erhöhungen in die Verfassung?

Die Regierung wollte Teile dieses Pakets gar in den Verfassungsrang (!) heben, um die jährlichen Miet-Erhöhungen für die Ewigkeit abzusichern – obwohl eine einfache gesetzliche Regelung gereicht hätte. Für die nötige Zweidrittelmehrheit braucht es jedoch die Zustimmung von SPÖ oder FPÖ.

## »5-oder-mehr-Prozent-Deckelchen« zu hoch

Das Paket kommt zu spät, denn in den vergangenen zwei Jahren sind Kategorie-Mieten um fast 24 Prozent, Richtwert-Mieten um fast 15 Prozent und unregulierte private Neubaumieten um bis zu 17 Prozent erhöht worden. »Zwei Jahre hat die Regierung zugeschaut, wie viele Mieter in Schwierigkeiten, einige in die Armut geschlittert sind«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. Gemäß Prognosen der Wirtschaftsforscher wird die Teuerung 2024 ►

»nur« 3,8 Prozent betragen und 2025 auf 3 Prozent sinken. Wozu dann ein Deckel von 5 Prozent? »Die jährliche 5-Prozent-Grenze für Mieterhöhungen ist zu hoch. In den letzten 30 Jahren lag die Inflation bisher 2022 und 2023 darüber«, sagt Hanel-Torsch.

### Mieter tragen viele Kosten des Vermieters

»Es ist ungerecht, den Mietern die Miete immer wieder um den Verbraucherpreisindex zu erhöhen. Denn auch laufende Kosten, die von Mietern gar nicht verursacht werden und die ausschließlich im Interesse der Vermieter liegen - wie zum Beispiel Verwaltungshonorar, Versicherungen, Grundsteuer - werden den Mietern über die Betriebskosten zur Gänze umgehängt. Die Vermieter zahlen also nicht einmal die Versicherungen oder die Grundsteuern für ihre Objekte selbst«, erklärt Hanel-Torsch.

### MVÖ fordert echte Mietpreisbremse

Die MVÖ lässt nicht locker, fordert weiterhin eine echte Mietpreisbremse für alle Mietverhältnisse in Österreich und lädt ein, die Online-Petition für diese echte Mietpreisbremse zu unterstützen:

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

Die echte Mietpreisbremse soll für alle indextierten Mieten kommen - nicht nur für Kategorie-, Richtwert- und Genossenschaftsmieten. Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das kostet kein Steuergeld und dämpft die Teuerung.

Von den Miet-Erhöhungen sind alle Österreicher betroffen, ob sie nun zur Miete wohnen oder im Eigentum. Grund dafür ist eine Teuerungs-Spirale: da die meisten Mieten an

den Verbraucherpreisindex gebunden sind und die Mieten selbst mit über 5 Prozent ebendort sehr hoch gewichtet sind, heizen die ständigen Miet-Erhöhungen auch die Inflationsrate in Österreich weiter an. Diese Teuerungsspirale könnte durch die Mietpreisbremse gestoppt werden.



SPÖ-Chef Andreas Babler (links) unterstützt die Petition der MVÖ (rechts: MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler).

Außerdem braucht es dringend weitere Maßnahmen, um Wohnen in Österreich wieder leistbar zu machen. Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen, das Aus für befristete Mietverträge und eine faire Neugestaltung des Betriebskostenkatalogs (wie erwähnt sollen Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungshonorare nicht vom Mieter bezahlt werden) sind die zentralen Punkte.

Petition  
der MVÖ online  
unterschreiben:



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

### Mahnwachen und Petition

Seit Juni organisiert die MVÖ Mahnwachen, um auf das Fehlen einer echten Mietpreisbremse aufmerksam zu machen. Eine zeitgleich gestartete Petition für die Mietpreisbremse wurde bis Redaktionsschluss dieser *Fair-Wohnen*-Ausgabe von mehr als 4.000 Menschen unterzeichnet.

Im Rahmen der Veranstaltungen vor dem Parlament und in den Bezirken sammelt die MVÖ Forderungen der Bevölkerung an die Regierung. »Tut doch endlich etwas, das bei den Richtigen ankommt« oder »Mieterhöhung ist nicht mehr leistbar! Wo soll ich mit 75 Jahren noch hinziehen?« lauteten beispielhafte Botschaften an die Politik. Die MVÖ wird diese den zuständigen Ministerien übergeben.

# MVÖ erspart Geschäftsraum- mieterin **38.000 Euro**

Vorsicht bei Index-Erhöhungen! Das Team der Mietervereinigung Oberösterreich half einer Mieterin, eine fehlerhafte und überhöhte Indexierung abzuwenden.

In den vergangenen Monaten ist aufgrund der massiven Teuerung die Anzahl der Beratungen bei uns in Oberösterreich stark gestiegen. Zahlungsschwierigkeiten und Geldsorgen sind bei vielen Menschen ein Thema.

Die Inflation macht nicht nur die einkommensschwachen Mieterinnen und Mieter zu schaffen, sondern schränkt auch die mittlere Einkommenschicht spürbar in ihren Ausgaben für Wohnung, Lebensmittel, Urlaub usw. ein.

Bis jetzt haben wir schon mehr neue Mitglieder in die Beratung und Vertretung aufgenommen als im gesamten vergangenen Jahr.

Die Mietzinsanhebungen resultieren entweder aus den Indexanpassungen, Erhöhung der Betriebskosten per Monat und/oder aus den massiv gestiegenen Energiepreisen.

Dass es sich durchaus lohnen kann, die Indexerhöhung genau prüfen zu lassen, zeigt in Oberösterreich das Beispiel einer Geschäftsraummieterin in Linz.

Vom Vermieter wurden bei der



**Nicole Hager-Wildenrotter**  
ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

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



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

Berechnung der Wertsicherung falsche Indexzahlen als Basis für die Aufwertung herangezogen, sodass die Erhöhung um rund 630 Euro pro Monat zu hoch in

Rechnung gestellt wurde. Das Team in Oberösterreich konnte durch engagiertes und schnelles Einschreiten hochgerechnet auf die nächsten 5 Jahre in Summe rund 38.000 Euro ersparen.

Noch dazu verrechnete der Vermieter zwei Monate der Indexierung nach. Eine Vorgehensweise, die in diesen Fällen rechtlich unzulässig und daher nicht wirksam ist; denn im

Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes darf der Vermieter eine auf Basis der Wertsicherungsklausel sich ergebende höhere Miete nur für die Zukunft, mittels eines darauf gerichteten Schreibens, mindestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin, neu vorschreiben.

Immer wieder neigen manche Vermieter dazu, die rechtliche Grundlage zu übersehen.

# Serientäter legt Mieter aufs Kreuz

Ein oder mehrere mutmaßliche Kautionsbetrüger zocken Wohnungssuchende in Wien ab - wie mehrere konkrete Fälle zeigen. Mieter sollten vorsichtig sein.

**S**eit Mitte Juli sind bei der Mietervereinigung Wien mehrere Fälle zu Kautionsbetrügereien eingegangen, bei denen die Geschädigten mehrere Tausend Euro an mutmaßliche Makler überwiesen, die angebotenen Wohnungen jedoch nie zur Vermietung gelangten.

Wer in Großstädten wie Wien eine günstige Wohnung sucht, klickt sich meist wochenlang durch hunderte Anzeigen und wird dennoch nicht fündig – umso größer ist dann natürlich die Freude wenn die Traumwohnung im Wunschbezirk zu einem leistbaren Preis vermietet wird.

## Wenn der Traum platzt

Begonnen hat es für alle Geschädigten ähnlich. Endlich entdecken sie ein Online-Inserat, das perfekt auf ihre Wünsche zugeschnitten scheint. Die Wohnung ist außerdem modern und augenscheinlich neu möbliert, obendrein gepflegt und günstig. Der Erstkontakt mit dem Makler bzw. der Immobilienverwaltung wird unkompliziert hergestellt, einer Wohnungsübergabe in wenigen Wochen steht nichts

im Weg. Wäre der Makler nicht samt Kautions- und Ablöse plötzlich abgetaucht und der Wohntraum geplatzt. Genau das passierte in mehreren Fällen in Wien – inklusive mehreren Tausend Euro Schaden.

## Betrug in der Leopoldstadt

Anfang Mai 2023 entdeckte Karin S.\* (*Name von der Redaktion geändert*) eine preiswerte Wohnung in Wien-Leopoldstadt auf einer großen digitalen Gratisanzeigen-Plattform. Zum Besichtigungstermin erschien ein »Assistent des Maklers« und führte die junge Frau durch die vollständig möblierte Wohnung. In der Küche habe es Teller und Besteck gegeben, wie S. im Gespräch mit *Fair Wohnen* erzählt. Die Kleiderkästen seien leer, die Wohnung offenbar unbewohnt gewesen. Die Kommunikation mit dem vermeintlichen Makler lief nun über whatsapp bzw. via E-Mail.

Karin S. schickte Dokumente,

Ausweiskopie, Lohnzettel, der vermeintliche Makler wiederum einen vorausgefüllten Mietvertrag. Darin forderte der Vermieter, vertreten durch eine vermeintliche Immobilienverwaltung, unter Punkt »V. Kautions« den »spätestens zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung« fälligen Betrag von 2.250 Euro, zu überweisen an eine darunter angeführte inländische Kontonummer. Inklusive Ablöse überwies S. dem mutmaßlichen Betrüger bzw. den mutmaßlichen Betrügerinnen mehr als 3.000 Euro.

## Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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

## Traumwohnung in Wien-Donaustadt

Wenige Wochen später besichtigte Doris G. eine – ebenfalls auf einer Online-Plattform inserierte – 2-Zimmer-Wohnung in Wien-Donaustadt. Nach dem Besichtigungstermin mit einem Assistenten des vermeintlichen Maklers entschied auch sie, die vollständig möblierte Wohnung

anmieten zu wollen und überwies den im übermittelten Mietvertrag geforderten Kautionsbetrag von rund 2.400 Euro. Der Übergabetermin wurde für den 1. Juli 2023 fixiert.

### Dritter Fall in Wien

Anfang Juni wurde ein junges Paar auf eine Online-Anzeige einer Wohnung in Wien-Meidling aufmerksam und konnte nach kurzem Erstkontakt mit dem vermeintlichen Makler schon am nächsten Tag einen Besichtigungstermin fixieren. Hier erschien ebenfalls eine Vertreterin, da der Makler angeblich verhindert war. Auch diese Wohnung wurde vollständig möbliert inklusive Küche angeboten und auch dieses Paar wollte die angebotene Wohnung anmieten. Im Anschluss gab es nicht nur schriftlichen Kontakt mit dem mutmaßlichen Betrüger, sondern auch mehrere Telefonate, um Details im vorgelegten Mietvertrag abzuklären. Einige Tage später übermittelte der vermeintliche Makler einen unterschrittsreifen Mietvertrag. Das Paar überwies den im Vertrag geforderten Betrag der Kautions – drei Bruttomonatsmieten – in der Höhe von rund 2.300 Euro. Die Ablöse für die vorhandenen Möbel sollte erst bei Schlüsselübergabe Mitte Juli bezahlt werden.

### Kaution bezahlt, Makler untergetaucht

In allen drei bekannten Fällen kam es beim vereinbarten Übergabetermin der Wohnung zu einer bösen Überraschung: Der Makler tauchte nicht auf, war

gar nicht mehr erreichbar, die Türen waren verschlossen und die Wohnung konnte nicht bezogen werden. In zwei der drei Fälle konnte die zur Vermietung angebotene Wohnung danach auf einer Kurzzeitvermietungs-Plattform gefunden werden. Die Eigentümer der Wohnung wurden über den Betrug informiert, außerdem wurden bei der Polizei Anzeigen erstattet. Der Schaden betrug allein bei den der Mietervereinigung vorliegenden Betrugsfällen mehr als 7.000 Euro.

### So gehen die Betrüger vor

Die Parallelen zwischen den Fällen: Der oder die Betrüger benennen ihre vermeintliche Immobilienfirma nach einem bereits existierenden Betrieb inklusive Firmenbuchnummer, nur einzelne Details weichen ab. Nur wenige Tage oder Wochen vor dem Coup wird eine Webadresse angelegt (*mehr dazu siehe Tipps rechts*) und eine einfache Homepage erstellt – neben der gegenständlichen Wohnung finden sich auf dieser Seite keine weiteren Objekte. Der oder die Betrüger sind beim Besichtigungstermin angeblich verhindert und lassen sich von anderen Personen vertreten. Im „Mietvertrag“ findet sich ein expliziter Hinweis auf die Höhe der Kautions sowie eine inländische Kontonummer, auf die diese Kautions zu überweisen wäre.

Domain prüfen



[www.whois.com](http://www.whois.com)

## i Tipps: So geben Sie Betrügern keine Chance

Was können Wohnungssuchende tun, um Ihr Risiko zu minimieren?

- Achten Sie bei der Besichtigung einer möblierten Wohnung darauf, ob persönliche Gegenstände des Mieters (Vormieters) in der Wohnung sind (wie zB. Bilder, Hausrat). Ist die Wohnung zwar augenscheinlich komplett eingerichtet, fehlen jedoch persönliche Gegenstände, ist Vorsicht geboten.
- Verlangen Sie bei der Besichtigung bzw. vor Unterschrift des Mietvertrages einen Ausweis des Maklers / Hausverwalters.
- Sprechen Sie vor oder nach der Besichtigung nach Möglichkeit mit dem Hauswart oder anderen Bewohnern.
- Zahlen Sie die Kautions erst bei Schlüsselübergabe.
- Jede Internet-Präsenz (Webadresse) hat eine eingetragene »Domain« (zB. »beispieladresse.com«). Unter »whois.com« können Sie nach dieser Domain suchen und ausfindig machen, wer und wann diese registriert oder geändert hat. Gibt es keine Informationen oder wird die Inhaberschaft durch einen Anonymisierungsdienst verschleiert, dann ist besondere Vorsicht unbedingt geboten.



# »Wie wird Boden verteilt und wer kontrolliert die Bodenpreise?«

*Fair Wohnen* sprach mit dem Soziologen und Raumplaner Simon Güntner, einem der Herausgeber des neuen Buches »The Social Dimension of Social Housing« über die soziale Mischung in Wien, raum- und stadtplanerische Aspekte des Wohnens und die zentrale Rolle der Bodenpolitik.

**Fair Wohnen:** Ihr Buch »The Social Dimension of Social Housing« (*Die soziale Dimension des sozialen Wohnbaus, Anm.*) wurde augenscheinlich aufwändig gesetzt und produziert. Inhaltlich hängt das Buch mit der Internationalen Bauausstellung 2022 in Wien zusammen. Wie kann man sich das vorstellen?

Simon Güntner: Die internationale Bauausstellung fand unter dem Motto »Neues Soziales Wohnen« in Wien

statt und war als Schaufenster für den Wiener Wohnbau im Wandel der Zeit, für dessen Neuorientierung aber auch für Inspirationen von außen konzipiert. Dieser Prozess ist über fünf Jahre gelaufen. In diesem Rahmen haben wir als Kuratorteam jedes Jahr etwa 30 Experten aus allen Kontinenten eingeladen um über das, was in Wien als neues Soziales Wohnen diskutiert wird, zu reflektieren. Aus diesem über die Jahre gewachsenen Netzwerk an Wissenschaftlern und Aktivisten haben wir jene, die besonders spannende Beiträge verfasst hatten, gefragt, ob sie einen Essay oder eine Reflexion schreiben könnten zur Frage: was ist eigentlich das Soziale am sozialen Wohnbau? Das hat zu vielen verschiedenen Formaten geführt, von kurzen persönlichen Essays über Interviews bis hin zu konzeptionellen und theoretischen Beiträgen. Und noch ein Punkt zur Buchgestaltung: Mit Juma Hauser hatten wir eine Künstlerin an Bord, die in enger Kooperation mit den Autoren auch eine passende grafische Sprache gefunden hat.

**In der Einleitung findet sich ein Verweis auf einen Essay des französischen Soziologen Pierre Bourdieu, dass sich soziale Realitäten in die physische Welt einschreiben.**

**Kurzum:** die schönsten Lagen reservieren sich Vermögende und weniger gute Lagen in der Stadt werden unter jenen verteilt, die sich die besseren nicht leisten können. In Wien sagt man gerne, dass die Segregation im Vergleich zu anderen Städten gering ist. Konnten Sie feststellen, ob das in Wien wirklich anders ist?

In Wien gibt es sicherlich eine andere sozialräumliche Struktur als in vergleichbaren Städten. Auf der anderen Seite gibt es nicht in der ganzen Stadt sozialen Wohnbau, und gemessen an Wohnflächenverbrauch und Mietsicherheit schneidet Wien nicht ganz so gut ab. Der Integrationsmonitor der Stadt zeigt, dass Leuten ohne Migrationshintergrund deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung steht als anderen. Insofern gibt es schon eine ungleiche Verteilung. Im Gemeindebau und im gemeinnützigen Wohnbau existieren Systeme, die auch einige soziale Gruppen ausschließen. Diese Leute sind angewiesen auf andere Segmente in der Stadt, wo dann auch Unsicherheiten greifen. Zugewanderte haben mehr befristete oder prekäre Mietverhältnisse. Insofern ist der Wiener Wohnungsmarkt durchaus gespalten. Auch bei den gut 200.000 Gemeindewohnungen gibt es Unterschiede in

der Qualität. Aber bei aller Kritik: Die Teilnehmenden unserer Veranstaltungen waren immer wieder positiv erstaunt darüber, wie viel Wohnraum von der Stadt über Gemeindebauten und gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung gestellt wird.

**Raumplanung ist einer Ihrer Forschungsschwerpunkte. In vielen Städten ist das Zentrum am teuersten und am gefragtesten. An der Peripherie wird es scheinbar günstiger.**

Jede Stadt ist anders, auch in ihrer Topographie. In kapitalistisch orientier-

auch, um sie zu kontrollieren.

**Können sich Reiche kurze Wege leisten und müssen Arme ihre Lebenszeit für längere Arbeitswege opfern?**

Städte waren immer schon segregiert und Reichtum konzentriert sich auch in den Speckgürteln. Die These greift zu kurz und ist zu pauschal. Während z.B. im frühen 20. Jahrhundert in den USA Städte nach kapitalistischer Raumstruktur – hoch segregiert – entstanden sind, haben sozialistische Stadtregierungen – wie im Roten Wien – versucht, mit sozialem Wohnbau und Infrastrukturplanung gegenzusteuern.

der effizienzorientierten Trennung von Arbeit und Wohnen, haben Stadtkritiker versucht, die Stadt neu zu denken. »Recht auf Stadt« formuliert u.a. einen Anspruch auf Zentralität und dass erreichbare Lagen erschwinglich bleiben. Der Städtebau in Europa hat im 20. Jahrhundert Arbeit und Wohnen getrennt und die Leute im Prinzip vom Auto abhängig gemacht. In Wien mildert dies ein ungewöhnlich gut funktionierender öffentlicher Nahverkehr ab. Wir diskutieren derzeit viel über leistbares Wohnen, und es würde Sinn machen, diesen Diskurs zu öffnen hin zu einer leistbaren Stadt – weil leistbares Wohnen zwar an den Rändern der Stadt stattfindet, aber durch Mehrkosten für Zeit, Mobilität und dergleichen nivelliert wird.

**Stichwort leistbares Wohnen. Wie manifestiert sich das? Was ist leistbar? Was fällt noch unter Wohnkosten? Du hast eben angesprochen, das breiter aufzumachen und andere Kosten dazu zu rechnen. Es ist ein Unterschied, ob ich an der Peripherie wohne und dann ein Auto brauche, damit ich überhaupt zur Arbeit komme. Wie kann man den Gummibegriff der Leistbarkeit festmachen?**

Es gibt kein Konzept von Leistbarkeit, das den Anspruch hat, global akzeptiert zu sein. Leistbarkeit ist ein außerhalb von Österreich wenig gebräuchlicher, aber sehr guter Begriff, weil man damit auch die Frage stellen kann: was wollen, was können wir uns leisten? Es gibt verschiedene Definitionen der Leistbarkeit.

Die zentrale Frage ist: wie wird der Boden verteilt und wer kontrolliert die Bodenpreise? Ich denke, eine Gesellschaft tut gut daran, die Verfügung von Boden demokratisch auszuhandeln und dies immer ins Verhältnis zur Entwicklung auf den Arbeitsmärkten zu setzen. Wenn die Löhne steigen, kann man auch höhere Mieten zahlen. Auf der anderen Seite: was macht man mit den höheren Mieten? Ein wirkliches Glück für die österreichische Gesellschaft ist, dass es einen breiten Konsens für das Prinzip der Gemeinnützigkeit gibt. In Deutschland wurde die Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft abgeschafft und nun gibt es schwere, zähe Debatten



Simon Güntner beim Interview mit Fair Wohnen in der MVÖ-Zentrale.

ten Städten wird Zentralität hoch bepreist. Es gibt den Begriff des teleskopischen Urbanismus, der den Versuch beschreibt, im Zentrum attraktiv zu sein um Kapital anzuziehen und hohe Preise generieren zu können – während jene, die man nicht sehen will, draußen gehalten werden. Das ist die Attitüde vieler neoliberaler Stadtregierungen. Dem neoliberalen Leitbild des teleskopischen Urbanismus steht als Gegenmodell der soziale Urbanismus gegenüber.

Ein berühmtes Beispiel dafür ist die kolumbianische Stadt Medellin, wo Seilbahnen gebaut wurden, um Siedlungen außerhalb anzubinden – aber

Im internationalen Vergleich ist die Struktur Wiens untypisch, auch jenseits des Wohnbaus. Denken wir an den Arbeiterstrand – die Idee, die Infrastruktur für die Arbeiterklasse zu öffnen, gab es nur in wenigen Städten auf der Welt.

Es gibt also immer zwei Kräfte: man schlägt aus Zentralität Kapital oder man versucht diesen Mechanismus auszuhebeln. Ein Begriff, um den sich diese Positionen ranken, das ist das »Recht auf Stadt«, ein Konzept des französischen Philosophen Henri Lefebvre. Aus den späten 1960er-, 1970er-Jahren heraus, aus der Erfahrung von entfremdenden Stadtstrukturen mit

darüber, dies wieder einzuführen. Es ist ein ganz schwieriger Weg, wieder zurückzukommen.

**Zu den Bodenpreisen: die werden ja auch politisch ausgehandelt, zum Beispiel durch die Art der Widmungskategorie, die die Politik einem Stück Boden zuweist...**

Ob Staat oder Kommune, es ist eine Grundsatzentscheidung zu treffen: wird Boden verkauft oder bleibt er in der öffentlichen Hand? Es gibt viele Möglichkeiten, den Boden produktiv zu machen und trotzdem die Kontrolle darüber zu halten. Erbpacht ist zum Beispiel ein unglaublich effektives Instrument. Es gibt aber auch viele Regionen und Zusammenhänge, wo das ganz dezidiert abgelehnt wird, weil die Meinung dominiert, dass über Boden ganz selbstverständlich privat verfügt werden soll. Angesichts der globalen Wohnungsnot und der immensen sozialen Ungleichheit ist es aber wichtig, Alternativen zur Privatisierung zu diskutieren.

**In einer wachsenden Stadt gibt es Konflikte um Verdichtung und die Nutzung des vorhandenen Raumes im Spannungsfeld zwischen Nutzern und Eignern. Wird dies künftig noch härter verhandelt werden?**

In der alten Stadt gab es die Verbindung von Wohn- und anderen Nutzungen aus der Notwendigkeit heraus – es war klar, dass sich die Menschen fußläufig versorgen müssen. Durch die Automatisierung und die Erfindung neuer Infrastrukturtechnik wurde das verschüttet und wird jetzt wieder entdeckt als Wert von Nachbarschaft. Auch in Wien sind ja reine Wohnsiedlungen gebaut worden. Der Forschungsbereich Wohnbau und Entwerfen an der Technischen Universität Wien stellte mit einer der Stadt Wien gewidmeten Ausgabe der Architekturzeitschrift „Arch+“ 2021 die Frage nach dem Ende des Wohnbaus als Typus in der Architektur. Dort wurde postuliert, dass wir Wohnbau heute breiter denken müssen als bislang. Der Wohnalltag reduziert sich nicht auf Schlafen, Kochen und Waschen.

**Spannend, dass der Begriff »sozialer Wohnbau« einengend wirkt im Sinne**

**des vorangestellten Wohnens...**

Wer kann ein Haus so bauen, dass es funktionale Erdgeschosse mit Wohn- und Gewerbenutzung verbindet? Die gemeinnützigen Bauträger sind im Bereich des Wohnens innovativ, aber bei gemischten Nutzungen sind wir noch mitten in einem Lernprozess mit Luft nach oben. Man könnte die Genossenschaftsgedanken auch auf das Gewerbe übertragen, da ließe sich viel experimentieren.

**Die Erdgeschosszonen sind ein wichtiges Thema.**

Für unseren Alltag sind die Erdgeschosszonen enorm wichtig und eine oftmals untergenutzte Ressource. Das Erdgeschoss verbindet letztendlich das Haus mit der Stadt. Es gibt spannende Experimente, diese Verbindung neu zu denken, auch über gewerbliche Nutzung hinaus. Man könnte zum Beispiel Schulen in Erdgeschosszonen verteilen. In Wien wird versucht, die Erdgeschosszonen mit ökonomischen Mitteln wie günstigen Mieten für Einzelhändler zu beleben, etwa im Sonnwendviertel. Es haben aber nicht alle Wohnbau-Unternehmen mitgespielt und es finden sich immer noch Fahrradabstellräume im Erdgeschoss. Es wäre jedoch fatal, hier zurückzustecken oder aufzugeben.

**Es gibt den Kampf um den Boden, den Kampf um leistbares Wohnen, alles muss verhandelt werden. Jetzt kommt noch die Klima-Problematik dazu, die bisher kaum eine Rolle gespielt hat. Muss eine Kommune einen Masterplan Klima haben, muss man stadt- und raumplanerisch in einem größeren Maßstab zu denken beginnen?**

Ganz dringend. Die zentrale Frage ist: wie können Menschen mit weniger als bisher besser klarkommen? Nicht jeder Standard an den wir uns gewöhnt haben, ist tut uns auch gut. Wir brauchen nicht 43 Quadratmeter pro Person. Im globalen Maßstab ist das wahnsinnig viel. Aber niemand mag mit weniger auskommen müssen. Daher müssen wir Strukturen schaffen, die das Weniger besser machen. In Wien gibt es eine enorme Expertise und viele kompetente und kreative Leute, die sich diesen Fragen widmen.

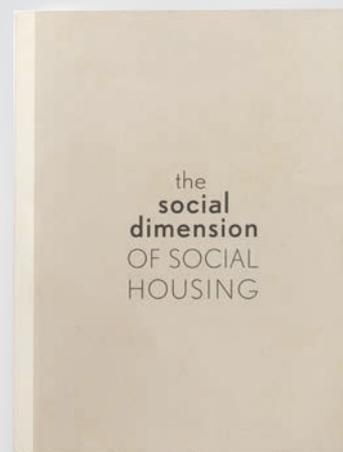
Aber die Stadt ist ein großer Tanker und große Tanker bewegen sich nicht schnell. Damit muss man rechnen, auch wenn es fünf vor zwölf ist.

**Welche Fragen werden wir uns in 10 Jahren stellen? Wird es gelingen, den Klimawandel zu bekämpfen?**

Alles deutet darauf hin, dass wir die aktuellen Klimaziele verfehlen – aber ich denke dennoch, dass sich etwas bewegt. Die Klimaaktivistin Katharina Rogenhofer hat ihr empfehlenswertes Buch „Ändert sich nichts, ändert sich alles“ betitelt. Das macht deutlich, dass wir uns die derzeitigen Strukturen einfach nicht mehr leisten können. Es wäre fatal, wenn wir das nicht schaffen. Aber wie gesagt, das zunehmende Interesse und Engagement für energieeffiziente und ressourcenschonenden Lösungen stimmt mich durchaus auch optimistisch.

## **i** The Social Dimension of Social Housing

erschienen im Spector-Verlag  
400 Seiten mit zahlreichen  
Abbildungen, gebundene Broschur  
Leipzig April, 2023  
ISBN: 9783959056533  
Edition Nummer: 1  
Preis: 28 Euro  
Sprache: English  
Herausgeber:  
Simon Güntner, Judith M. Lehner,  
Juma Hauser, Christoph Reinprecht  
Designerin:  
Juma Hauser



# »Warum zahle ich alle paar Monate mehr für immer dieselben Möbel?«

Die mitvermieteten Möbel in einer Wohnung verlieren jedes Jahr an Wert, doch die Möbelmiete wird erhöht. Obwohl das weder logisch noch gerecht ist, bietet die geltende Rechtslage dagegen keinerlei Handhabe.

**S**tudent Werner Koch\* wohnt seit Oktober 2020 in einer kleinen 30m<sup>2</sup>-Altbauwohnung im 2. Bezirk in Wien. 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.

## Auch Möbelmiete wird indexiert

Indexiert – und damit »wertgesichert« – wird aber nicht nur die reine Miete, sondern auch die Möbelmiete. »Da stimmt doch was nicht. Das sind keine Antiquitäten, sondern eine Einbauküche vom Discounter. Warum zahle ich alle paar Monate mehr für immer dieselben Möbel? Wie kann das sein?« ärgert sich Koch während der Beratung.

Tatsächlich ist das weder logisch

noch gerecht. Doch es ist nach derzeitiger Rechtslage möglich.

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. Ohne, dass sich dafür an den Möbeln, an der Wohnung, am Haus irgendetwas geändert hätte.

**Diese Küche steht drin:**



\* Name von der Redaktion geändert

## Gerechtigkeit statt Abzocke

Für die Mietervereinigung ist klar: die Valorisierung der Möbelmiete ist ungerecht und sachlich nicht zu rechtfertigen. Sowohl die Möbelmieten-Valorisierung als auch der »Gewinnzuschlag« für den Vermieter müssen im Zuge einer längst überfälligen Mietrechtsreform gestrichen werden.

## Wichtige Infos und Fristen

Eine Möbelmiete muss im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ausdrücklich vereinbart werden. Es reicht nicht, dass die Einrichtungsgegenstände in der Wohnung vorhanden sind.

Für Ausstattungsmerkmale (Herd, Spüle, Dusche, Waschbecken, WC) kann keine Möbelmiete verrechnet werden. Bei einer Möbelmiete für eine Einbauküche sind also der Herd und die Spüle (auch bei einer Wohnung der Kategorie D) aus der Berechnung herauszunehmen. Außerdem muss die Möbelmiete angemessen sein.

## Überprüfung der Möbelmiete

Bei befristeten Verträgen kann die Möbelmiete bis zu 6 Monate nach Ablauf der Befristung bzw.

Auflösung des Vertrages, maximal aber 10 Jahre nach Vertragsabschluss beansprucht werden. Bei unbefristeten Verträgen gilt eine Frist von drei Jahren ab Vertragsabschluss. Danach geht das Überprüfungsrecht verloren.

## Berechnung der Möbelmiete

Die Höhe der Möbelmiete richtet sich nach Zeitwert und Restnutzungsdauer. Dazu kommt ein Gewinnzuschlag für den Vermieter (in Höhe von

üblicherweise 12 Prozent). Anders als bei der Miete und den Betriebskosten kommen bei einer Möbelmiete 20 Prozent Umsatzsteuer hinzu.

## Wir prüfen Ihre Möbelmiete

Haben Sie den Verdacht, dass Ihre Möbelmiete zu hoch angesetzt ist? Lassen Sie Mietvertrag und Möbelmiete rechtzeitig von den Mietrechtsexperten der Mietervereinigung prüfen. Wir helfen gerne!

**Möbelmiete**  
Alle Infos online:



[miev.at/  
News/841/41134/Was-bei-einer-  
Moebelmiete-zu-beachten-ist](https://miev.at/News/841/41134/Was-bei-einer-Moebelmiete-zu-beachten-ist)

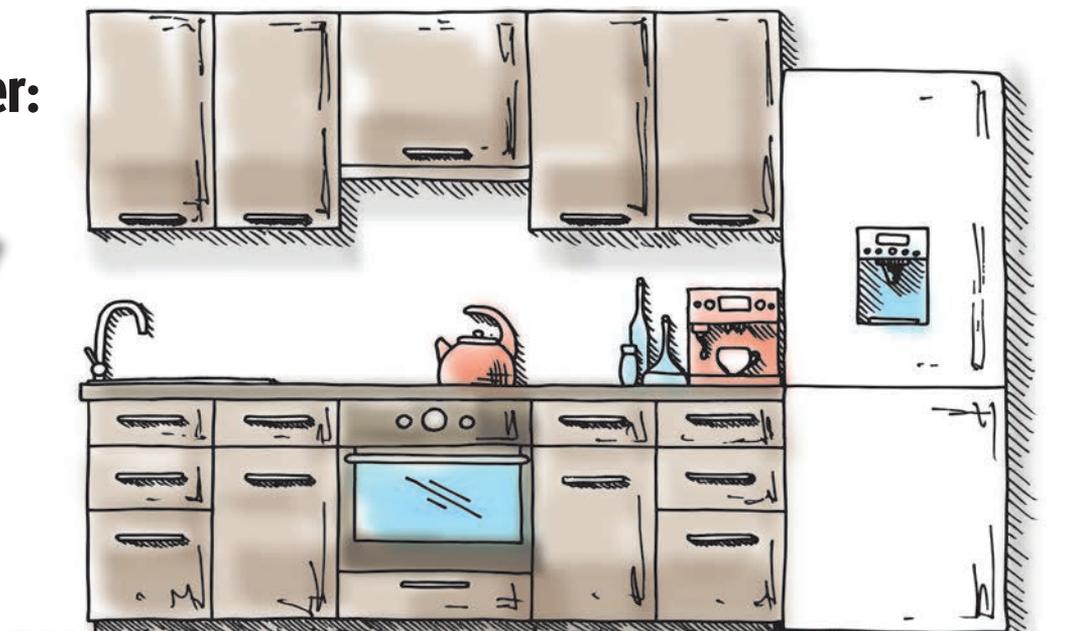
## i Möbelmiete am Beispiel einer Einbauküche

Eine Eckküche kostet bei einem Möbeldiskonter inklusive Geräte (Dunstabzug, Ceranfeld, Einbauherd, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination), geliefert und montiert 3.098 Euro.

Inklusive 12%-Gewinnzuschlag für den Vermieter auf eine 20-jährige Nutzungsdauer gerechnet ergibt sich im ersten Jahr eine Monatsrate von 17,35 Euro. Bei einer durchschnittlichen jährlichen Inflation (die in Österreich zwischen 1960 und 2021 bei 3,3 Prozent lag) klettert die Monatsrate nach fünf Jahren auf knapp 20 Euro, im 11. Jahr liegt sie bereits bei 24 Euro.

Nach 21 Jahren hat der Mieter insgesamt 6.200,78 Euro gezahlt - und damit mehr als das Doppelte jenes Betrags, den der Vermieter ursprünglich ausgelegt hat. Der reine Profit des Vermieters beträgt zu diesem Zeitpunkt schon mehr als 2.000 Euro!

## Diese Küche zahlt der Mieter:





# Betriebskosten 2021 um 1,3 Prozent gestiegen

Der Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung Wien deckt die Preistreiber auf. Mehr als ein Drittel der Betriebskosten zahlen Mieter für Ausgaben, die eigentlich der Hauseigentümer leisten müsste.

**B**ereits zum 15. Mal legt die Mietervereinigung Zahlen zum Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Mietshäusern vor.

## Laufende Betriebskostenüberprüfungen der MVÖ

Aufgrund laufender Überprüfungen für Mitglieder gewinnt die MVÖ genaue Einblicke in die Abrechnungen und kann einen repräsentativen Durchschnittswert ermitteln. Der Datenbestand aus dem Jahr 2021 liegt nun als Betriebskostenspiegel 2023 der MVÖ vor.

## Die Betriebskosten 2021 im Detail

Im Abrechnungsjahr 2021 betragen die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,27 Euro (2020: 2,24 Euro).

## Betriebskosten um 1,3% gestiegen

Die Betriebskosten sind damit um 1,3 % gestiegen. Eine 70m<sup>2</sup>-Wohnung in Wien war im Jahr 2021 mit monatlich durchschnittlich 159 Euro an Nettobetriebskosten belastet. 2020 waren es noch 157 Euro.

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



[mietervereinigung.at/699/Downloads](https://mietervereinigung.at/699/Downloads)



## Die wichtigsten Kosten 2021 im Überblick:

- **Reinigungskosten: 6,06 €/Quadratmeter** (+3 %; 2020: 5,97 €/m<sup>2</sup>)
- **Versicherungsprämien: 5,93 Euro/m<sup>2</sup>** (+1,88 %; 2020: 5,84 €/m<sup>2</sup>)
- **Wasser/Abwasser: 4,80 €/m<sup>2</sup>** (+0,21 %; 2020: 4,76 €/m<sup>2</sup>)
- **Verwaltung 3,60 €/m<sup>2</sup>** (0 %; 2020: 3,60 €/m<sup>2</sup>)
- **Müllentsorgung: 2,99 €/m<sup>2</sup>** (+1,01 %; 2020: 2,97 €/m<sup>2</sup>);
- **In Häusern mit Aufzügen** sind 2021 zusätzlich 3,09 €/m<sup>2</sup> (+2,65 %) an Liftkosten angefallen. Im Jahr davor waren es 3,02 €/m<sup>2</sup>.

## Mieter durch faire Reform entlasten

Allein Verwaltungshonorare und Versicherungsprämien machen mehr als ein Drittel der Betriebskosten aus (siehe Grafik unten). »Es ist unfair, dass Mieterinnen und Mieter mit Zahlungen belastet werden, die eigentlich der Hauseigentümer leisten müsste – wie zum Beispiel Verwaltungshonorar, Versicherungsprämien und Grundsteuer«, kritisiert Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien.

Konkret könnte eine Streichung von Verwaltungshonoraren und Versicherungsprämien und

Grundsteuer aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog Mieter einer durchschnittlichen 70m<sup>2</sup>-Wohnung monatlich um mehr als 60 Euro entlasten.

Ihre Abrechnung stimmt nicht? So gehen Sie vor:



mietervereinigung.at/  
News/841/28047/Meine-BK-Abrechnung-stimmt-nicht-so-gehen-Sie-vor

## Kontrolle der Abrechnungen kann sich für Mieter lohnen

Gerade vor dem Hintergrund der extremen Teuerung ist bei der Betriebskostenabrechnung 2022 mit starken Steigerungen und/oder Nachzahlungen zu rechnen.

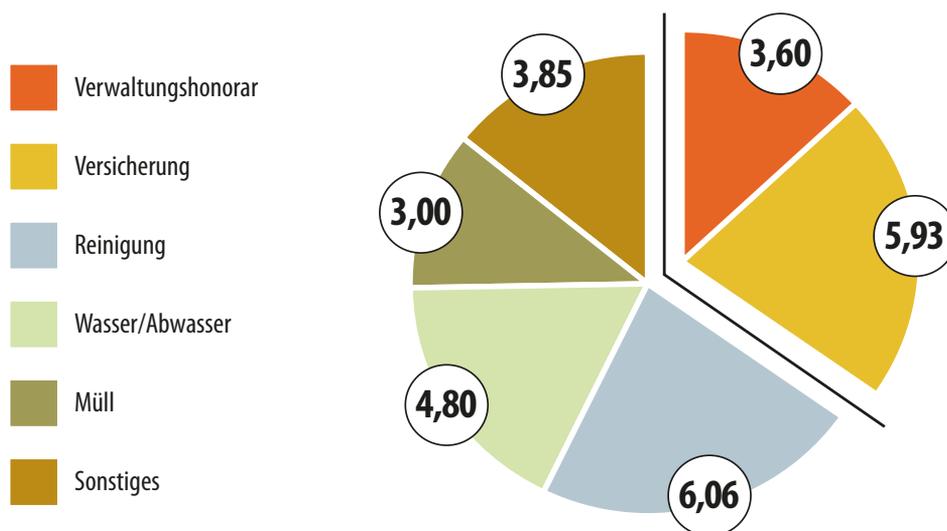
Die Mietervereinigung empfiehlt daher die Abrechnungen überprüfen zu lassen. Die Überprüfung durch unsere Expertinnen und Experten ist für Mitglieder kostenfrei. »Wir helfen unseren Mitgliedern in allen Mietrechtsfragen und fordern zu viel Bezahltes zurück«, so Elke Hanel-Torsch.

## Keine Abrechnung erhalten?

Jeder dritte Privatmieter erhält überhaupt keine Betriebskosten-Abrechnung. Sollte dies auch bei Ihnen der Fall sein, helfen wir Ihnen, diese anzufordern. Hausverwaltungen waren bis spätestens Ende Juni verpflichtet, die Betriebskostenabrechnungen zu legen.

Rund 90 Prozent aller von uns überprüften Betriebskostenabrechnungen sind falsch. Die Fehlerursachen sind vielfältig: Sie reichen von falschen Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten.

## Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m<sup>2</sup> (netto) in Wien 2021



## Durchschnittliche Betriebskosten (netto, in €/m<sup>2</sup>)

Position

Position	2021	2020	± in %
Reinigung	6,06	5,97	+3,0%
Versicherung	5,93	5,84	+1,9%
Wasser/Abwasser*	4,80	4,76	+0,2%
Sonstiges	3,85	3,76	+2,4%
Verwaltung**	3,60	3,60	0%
Lift	3,09	3,02	+2,7%
Müll	3,00	2,97	+1%
<b>Gesamt ohne Lift</b>	<b>27,23</b>	<b>26,90</b>	<b>+1,3%</b>

\*verbrauchsabhängig \*\*gesetzlich gedeckelt

# Was die OGH-Entscheidung zur Wertsicherung in Mietverträgen bedeutet

Die Experten der Mietervereinigung haben die Entscheidung des OGH zur Wertsicherung in Mietverträgen analysiert und informieren an dieser Stelle über ihre Einschätzungen.

In einem Verbandsverfahren gegen einen Vermieter, der 25 Häuser in Wien und Niederösterreich besitzt, wurden Klauseln in den Vertragsformblättern eines Mietvertrags beanstandet.

Formulierungen wie »Die Entfernung der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet« oder »Verfließungen innerhalb des Mietobjektes dürfen nicht angebohrt werden« und »Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden« wurden durch den OGH im März 2023 als »gröblich benachteiligend« für Mieter und daher als nicht zulässig eingestuft.

Für Diskussionen – und viele Anfragen bei der Mietervereinigung

– sorgte jedoch die Entscheidung zu einer Wertsicherungsklausel.

## Wertsicherungsklausel unzulässig

Die Formulierung darin: »Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.« Der OGH entschied, dass diese Klausel nicht den Anforderungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) entspricht.

Die Bestimmung lasse bei kundenfeindlichster Auslegung eine



einseitige Festlegung durch den Vermieter zu.

### **Konsumentenschutz gilt auch bei Mietverträgen**

Auch Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen hätten sich an den Erfordernissen des Konsumentenschutzgesetzes messen zu lassen, so der OGH.

Neben der sachlichen Rechtfertigung müssten folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Zweiseitigkeit, Festlegung im Vertrag und Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers. Weil im Vertrag Kriterien dafür fehlen, welcher Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspreche und wer dies beurteile, sei die Klausel unzulässig.

### **Änderung in den ersten beiden Monaten?**

»Im Übrigen verstößt die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, weil bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.«

Im KSchG ist an der o.a. Stelle geregelt, dass eine Vertragsbestimmung für einen Verbraucher nicht verbindlich ist, wenn dem Unternehmer »auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht.« Nur, wenn der Unternehmer beweisen kann, dass eine solche Klausel im Einzelnen ausgehandelt worden ist, wäre sie zulässig.

### **Was die Entscheidung bedeutet**

Praktisch könnte die Entscheidung bedeuten, dass eine solche Wertsicherungsklausel in Mietverträgen unwirksam wird – auch rückwirkend.

Doch noch ist es nicht so weit. Denn: Im konkreten Fall hatte sich der OGH mit einer

Verbandsklage auseinanderzusetzen und damit das Prinzip der kundenfeindlichsten Auslegung der Klausel anzuwenden.

### **Konkretes Individualverfahren abwarten**

Geprüft wurde also nicht, ob die Klausel in einem konkreten Vertragsverhältnis zulässig ist, sondern im allgemeinen Rechtsverkehr. Erst wenn eine Entscheidung dazu in einem konkreten Individualverfahren seitens des OGH vorliegt, wird man Rückschlüsse auf andere Mietverträge ziehen können.

### **Nur Verbrauchergeschäfte betroffen**

Zu beachten ist auch, dass die o.a. Klauselentscheidung nur Verbrauchergeschäfte (= Geschäfte zwischen Unternehmer und Verbraucher) betrifft. Als Unternehmer gilt, wer seine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt, wobei die Judikatur davon ausgeht, dass jemand, der mehr als 5 Wohnungen vermietet, als Unternehmer zu qualifizieren ist – wobei aber stets die Umstände des Einzelfalls maßgeblich sind. Als Verbraucher wiederum gilt, wer eine Wohnung für eigene Wohnzwecke anmietet.

### **Wie es nun weitergeht**

Nun braucht es Geduld. Aus der Entscheidung des OGH lässt sich noch nicht pauschal beurteilen, ob eine konkrete Wertsicherung rechtens ist oder nicht. Es braucht nun, wie zuvor erörtert, weitere Entscheidungen in spezifischen Einzelfällen, da der OGH nur nebenbei mit § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eine weitere Begründung für die Unwirksamkeit ins Treffen geführt hat. Erst nach Vorliegen dieser Entscheidungen vor dem OGH wird man Rückschlüsse auf andere Mietverträge ziehen können. Sammelklagen wird es nicht geben, denn bei Mietverträgen handelt es sich um Einzelverträge.

# Europaparlament gibt der Natur ihren Platz zurück

Klimabedingte Naturkatastrophen nehmen in den letzten Jahren stark zu. Diesen Sommer trafen sie Europa mit großer Hitze, Waldbränden und Hochwasser. Das Europäische Parlament will Umwelt und Menschen nun mit einem Bekenntnis zur Renaturierung schützen.



**Hannes Heide** ist Abgeordneter für die sozialdemokratische Fraktion im Europäischen Parlament.

**E**s waren zähe Verhandlungen, heiße Diskussionen und eine knappe Abstimmung – bevor sich das Europäische Parlament für ein Gesetz zur Renaturierung einigte. Die geplante Renaturierung von Wiesen, Wäldern und Mooren kann in vielen Regionen helfen die Folgen der Klimakatastrophen einzudämmen. Bis zum Jahr 2030 sollen geschädigte Ökosysteme auf 20 Prozent der Fläche der Europäischen Union ökologisch wiederhergestellt werden. Zugleich sollen Städte mit mehr Grünflächen ausgestattet und neue Naturschutzgebiete geschaffen werden.

## Wahlkampf auf Kosten der Natur

»Die Europäische Volkspartei wollte das verhindern, wie die rechten Fraktionen. Im Vorfeld der Abstimmung wurden deshalb viele Fehlinformationen über vermeintliche Gefahren der Renaturierung propagiert«, berichtet Europaabgeordneter Hannes Heide. Etwa dass es durch die Renaturierung von landwirtschaftlichen Flächen zu einer Lebensmittelknappheit kommen könnte. »Diese Panikmache ist nichts weiter als Stimmenfang im rechtskonservativen Lager auf Kosten unserer Umwelt und des Naturschutzes. Weder die Landwirtschaft noch der Weinbau werden durch diese Maßnahmen gefährdet. Im

Gegenteil die Erhaltung der Biodiversität stellt langfristig die Lebensmittelsicherheit sicher. Ohne Rücksicht auf den Erhalt der Artenvielfalt und Einschränkungen der Pestizide würde in absehbarer Zeit das Ökosystem zusammenbrechen und Einbußen bei der Ernte wären zu erwarten«, so Heide.

## Verbesserungspotenzial auch in Österreich

Glücklicherweise konnte sich die destruktive Allianz nicht durchsetzen. Im Herbst beginnen die Verhandlungen mit den Mitgliedsstaaten über die endgültige Ausgestaltung des Gesetzes. Österreich wird in vielen Punkten durch bestehende Maßnahmen die Anforderungen bereits erfüllen. Und auch bei der Finanzierung sind

heimische Land- und Forstwirte durch Umweltprogramme der Europäischen Union jetzt schon gut aufgestellt. Dennoch gibt es auch in Österreich Verbesserungspotenzial, besonders in der heimischen Moorlandschaft, 90 Prozent der Moore sind zerstört und könnten teilweise wiederhergestellt werden.

## Naturschutz ist Katastrophenschutz

Während Naturereignisse, wie Erdbeben oder Vulkanausbrüche mit konstanter Häufigkeit auftreten haben sich Katastrophen, die auf den Klimawandel zurückzuführen sind, fast verzehnfacht. »Es braucht immer mehr und teurere Schutzmaßnahmen. Auch Österreich ist massiv betroffen«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.



Die Renaturierung von Gewässern zum Hochwasserschutz läuft in Österreich bereits auf Hochtouren.

Jedes Bundesland muss aufgrund der Topografie als Risikogebiet für unterschiedliche Naturkatastrophen eingestuft werden. Kärnten und die Steiermark gelten sogar als europaweite Spitzenreiter für Gewitter und Blitze. Der Wiederaufbau von Aulandschaften könnte Überschwemmungen entgegenwirken und das Aufforsten von Schutzwäldern kann vor Muren schützen.



90 Prozent der österreichischen Moorlandschaft ist zerstört.

### Artenvielfalt sinkt rasant

Die Renaturierung ist aber nicht nur wegen der Bedrohung durch Umweltkatastrophen von höchster Wichtigkeit, auch für den Erhalt der Artenvielfalt sind neue Lebensräume nötig. Von den acht Millionen Tier- und Pflanzenarten weltweit sind eine Million Arten vom Aussterben bedroht. Wichtige Lebensräume wie Feuchtgebiete und Korallenriffe sind stark gefährdet und sollen durch das EU-Gesetz wiederbelebt werden. Ökosysteme in ihren natürlichen Zustand zurückzusetzen ist aber nur ein Teil des Green Deal der Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent machen soll.

### Trend: Städte grüner machen

Die Renaturierung wird auch in Städten spürbar sein. Wir werden uns deutlich besser an die Folgen der Erderwärmung anpassen müssen, durch entsprechende Bauweisen und zukunftssichere Standortauswahl. Im urbanen Raum sollen Grünflächen erhalten und ausgebaut werden. Die einfachste und häufigste Form für mehr Grün in den Städten ist die Bepflanzung von Dächern und Fassaden. Mehr Grün macht Städte nicht nur lebenswerter, sondern auch widerstandsfähiger gegen Hitze, Trockenheit und Unwetter. Entsiegelte Böden können Wasser besser speichern und im Sommer heizen sich Gebäude und Wiesen nicht so stark auf wie Beton. Durch Begrünung an Fassaden und Dächern ist es im Sommer um rund zwei Grad kühler

als bei unbepflanzten Häusern. Der kühlende Effekt strahlt sogar auf die Umgebung aus.

### Gemeinschaftsbeete und Stadthühner

In Großstädten gibt es bereits den Trend zum »City-Farm-Lifestyle«, der das Landleben mit den urbanen Möglichkeiten vermischt. Dazu gehören Gemeinschaftsbeete, Bienenvölker und Stadthühner. Neben der Naturverbundenheit haben diese Trends auch positive Auswirkungen auf das Gemeinschaftsgefühl der Städter. Viele dieser Projekte sind kleine, private Initiativen. Die Pflege des Grüns, der Beete und Tiere erfordert Arbeitsteilung, Zusammenhalt und wirkt der Anonymität in den Stadtteilen entgegen.

### Regierung schläft beim Naturschutz

Der Erfolg der mühsam erkämpften Maßnahmen für die Renaturierung hängt vom politischen Willen der einzelnen Staaten und von der ausreichenden Finanzierung ab. Das Geld dafür ist da. Eine Studie des WIFO hat gezeigt, dass allein in Österreich jährlich 5,7 Milliarden Euro für umweltschädigende Subventionen ausgegeben werden. Der größte Teil betrifft den Verkehr und die Energiegewinnung. »Die Volkspartei scheint sich nicht sonderlich um die Klimaretter zu kümmern. Das hat sie auf europäischer Ebene mit der Blockade des Renaturierungsgesetzes bewiesen und auf Landesebene mit

zügelloser Bodenversiegelung. Obwohl das Landwirtschaftsministerium seit den späten 80er Jahren in Händen der Volkspartei liegt, wurden in diesem Zeitraum Agrarflächen in der Größe des Burgenlandes zubetoniert«, kritisiert Heide.

## i Infobox

Weltweit verursachten Naturkatastrophen heuer bereits Schäden und Kosten von knapp 100 Milliarden Euro. Nur 39 Milliarden Euro dieser Schäden sind versichert.

Die Europäische Union unterstützt Maßnahmen zur Renaturierung durch zahlreiche Umweltprogramme. Von Naturereignissen betroffene Regionen erhalten Hilfe aus dem Solidaritätsfonds. Für den Ausbau von Präventivmaßnahmen, Frühwarnsystemen, die Ausrüstung von Helfern oder den Bau von Schutzmaßnahmen. In einigen Regionen sind die Möglichkeiten für Schutzmaßnahmen aber ausgeschöpft, langfristig kann dort nur die Klimawende vor weiteren Katastrophen schützen.

Ob die eigene Adresse von Naturgewalten wie Hochwasser, Hagel oder Erdbeben bedroht ist, kann man auf [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) abfragen.

# Schauplatz MVÖ

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

Wien

## Mahnwachen für die Mietpreisbremse

Mit **Mahnwachen** auf frequentierten öffentlichen Plätzen erinnert die Mietervereinigung in regelmäßigen Abständen an die Notwendigkeit einer Mietpreisbremse. Interessierte haben die Gelegenheit, vor Ort die Petition für die echte Mietpreisbremse zu unterzeichnen und Forderungen an die Regierung zu platzieren. Unterschriften sowie Forderungen werden zuständigen Ministerien übergeben.



Mahnwache der Mietervereinigung vor der Wiener Oper im Juni.



Interessierte können Forderungen an die Regierung stellen.



Mahnwache vor dem Parlament im Juni.



Mit dabei: die berühmten »Sparappelle« der MVÖ.



Elke Hanel-Torsch und Georg Niedermühlbichler bei der Aktion vor der Oper.



Mahnwache am Viktor-Adler-Platz in Favoriten.

Wien

## TV-Marathon zur Mietpreisbremse

Die überraschende Präsentation des sogenannten »Mieten-deckels« der Bundesregierung sorgte Ende August für einen Interview-Marathon der MVÖ-Experten. Elke Hanel-Torsch und Georg Niedermühlbichler standen für den ORF, Puls24, KroneTV, das OE1-Mittagsjournal, OE24TV, die APA und viele weitere mit Einordnungen des Pakets und Statements zur Verfügung.



Georg Niedermühlbichler mit Interviews für ORF »konkret« und für die »ZIB2« in der MVÖ-Zentrale.

Reinhören

## MVÖ startet im September mit den ersten Podcast-Folgen

Viel Vorarbeit steckt in den ersten Podcast-Folgen der Mietervereinigung. »Fair Wohnen« geht im September auf den gängigen Plattformen live, befasst sich mit Fällen, beleuchtet Hintergründe und berichtet über Aktuelles. Mit den Aufzeichnungen der ersten beiden Folgen wurde Ende August begonnen. MVÖ-Juristin Nina Ladinigg wird über ihren großen

60.000-Euro-Fall berichten und Hörern Tipps für Mietzinsüberprüfungen geben. MVÖ-Mietrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold spricht in einer eigenen Folge mit Moderator Stefan Tesch über die Kautions-Betrugsserie in Wien; auch eine Betroffene kommt exklusiv im »Fair Wohnen« Podcast zu Wort. Die MVÖ wünscht spannende Unterhaltung!



Elke Hanel-Torsch beim Frühstücksfernsehen von Puls 4, »Cafe Puls«.



Aufzeichnung für die ersten Podcast-Folgen der Mietervereinigung: Juristin Nina Ladinigg im Gespräch mit Podcast-Moderator Stefan Tesch.

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

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

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
Telefon: 01/2142310-24  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Dienstag 16.00-17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 - 15.00 Uhr.

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

Jagdasse 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  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16:30 bis 18:00 Uhr.

### 1110 Simmering

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeifer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42,  
1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Für allgemeine und Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeden 2. Dienstag im Monat von 18.00 - 19.00 Uhr und jeden letzten Freitag im Monat von 16.00-17.00 Uhr.

### 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 telefonischer Terminvereinbarung

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

### 1160 Ottakring

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

### 1170 Hernals

Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005  
Mail: hernalds@mietervereinigung.at  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.30-19.00 Uhr.

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Mittwoch von 16.00 bis 17.30 Uhr

### 1210 Floridsdorf

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

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94  
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: Mittwoch von 18:00 bis 19:00 Uhr

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung jeden 3. Dienstag im Monat von 16:00 - 18:30 Uhr

## Niederösterreich und Burgenland

### Landessekretariat NÖ

**3100 St. Pölten**  
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: 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 telefonischer Vereinbarung

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

**8020 Graz**, Feuerbachgasse 1  
Öffnungszeiten: Montag bis  
Freitag von 8 bis 12 Uhr  
Tel: 050195-4300, Fax: 050195-94300  
Mail: steiermark@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: 18. September, 16. Oktober, 20. November

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 9. September, 17. Oktober, 21. November

#### 8790 Eisenerz

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

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 19. September, 17. Oktober, 21. November

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr  
Termine: 12. September, 10. Oktober, 14. November

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr  
Termine: 14. September, 12. Oktober, 9. November

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr  
Termine: 21. September, 19. Oktober, 16. November 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: 19. September, 17. Oktober, 21. November

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 25. September, 23. Oktober, 27. November

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr  
Termine 2023: 25. September, 27. November

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine 2023: 25. September, 27. November

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr  
Termine: 5. September, 3. Oktober, 7. November

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 13. September, 11. Oktober, 8. November

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. September, 19. Oktober, 23. November, 21. Dezember – jeweils 10.00–13.00 Uhr.  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

## Kärnten

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

## Oberösterreich

### Landessekretariat

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

#### 4320 Perg

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

#### 4400 Steyr

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

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

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

#### 4600 Wels

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

#### 4810 Gmunden

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

#### 4840 Vöcklabruck

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

## Tirol

### Landessekretariat

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

## Vorarlberg

### Landessekretariat

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

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Ich lebe gemeinsam mit meiner erwachsenen Tochter in einer Gemeindegewohnung. Der Mietvertrag läuft auf mich. Ich muss die nächsten Jahre beruflich ins Ausland. Kann meine Tochter den Mietvertrag übernehmen?

## ANTWORT

Die Weitergabe des Mietrechts an die Tochter kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

1. Es muss mindestens für die Dauer der letzten 2 Jahre ein gemeinsamer Haushalt bestanden haben.
2. Der bisherige Hauptmieter muss die Wohnung dauerhaft verlassen.
3. Es muss eine Willensübereinstimmung zwischen Mieter und zurückbleibenden Angehörigen hinsichtlich des Übergangs der Mietrechte bestehen.

Der Eintritt muss dem Vermieter schriftlich angezeigt werden. Unterlässt man dies, kann es zu Schadenersatzansprüchen sowie zur Weiterhaftung des bisherigen Mieters für etwaige Mietzinsausfälle kommen. Sollte der Mietvertrag schon vor 1994 bestanden haben, kann es auch zu einer Anhebung des Hauptmietzins kommen.

## FRAGE

Die Wohnung, in der ich seit 20 Jahren wohne wird verkauft. Leider kann ich sie mir nicht leisten. Jetzt habe ich einen Brief bekommen dass der potenzielle neue Eigentümer die Wohnung besichtigen möchte. Muss ich ihn reinlassen?

## ANTWORT

Vermieter dürfen die Wohnung nur dann betreten, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt. Es muss auch eine vorherige Ankündigung bzw. Terminabsprache stattfinden. Die Besichtigung der Wohnung durch einen Kaufinteressenten wird als wichtiger Grund gewertet. Einer Besichtigung zu Unzeiten müssen sie jedoch nicht zustimmen und können einen Alternativvorschlag unterbreiten. Wichtig ist, dass ihre Rechte und Interessen gewahrt bleiben müssen und Wohnungsbesichtigungen zu schikanösen Zwecken auf alle Fälle unzulässig sind.

## FRAGE

Der Hund meines Nachbarn ist den ganzen Tag alleine zu Hause und bellt ununterbrochen. Gespräche mit dem Nachbarn darüber blieben leider erfolglos. Ich bin mit dem Nerven am Ende und der Hund tut mir sehr leid. Was kann ich tun?

## ANTWORT

Im Wiener Tierhaltegesetz ist angeführt, dass Tiere so zu halten oder zu verwahren sind, dass Menschen, die nicht im selben Haushalt leben, nicht unzumutbar belästigt werden.

Gelegentliches Bellen wird nicht als unzumutbare Belästigung angesehen, über längere Zeit anhaltendes ununterbrochenes Bellen hingegen schon.

Sie sollten auf alle Fälle die Hausverwaltung darüber in Kenntnis setzen und diese ersuchen, die notwendigen Veranlassungen zu treffen. In ganz schlimmen Situationen können sie auch die Polizei anrufen. Es empfiehlt sich genau, Protokoll zu führen, da auch eine Beschwerde bei der MA 58 in Betracht kommt, die Verwaltungsstrafverfahren nach dem Wiener Tierhaltegesetz durchführt.



Schwierigkeiten sind da, um überwunden zu werden!

verständlich dient der Eckraum hier als Wohnzimmer. Im anderen Fall ist das Eckzimmer das letzte, dient somit als Schlafzimmer. Da die Möblierung hier mehr oder weniger gegeben ist, wollen wir uns mit dem ersten Fall beschäftigen.

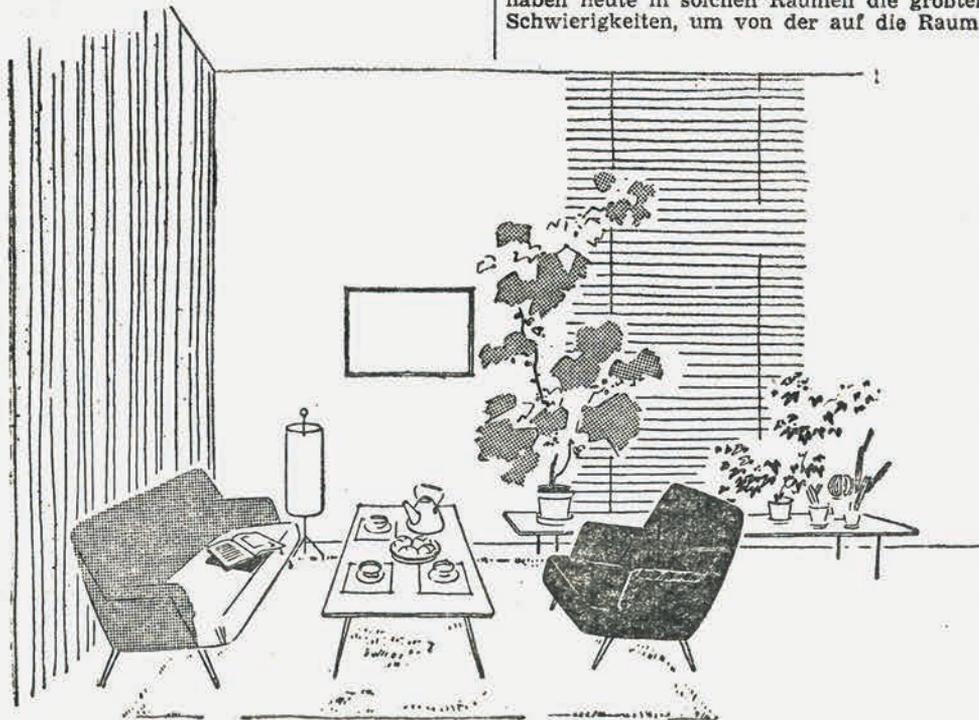
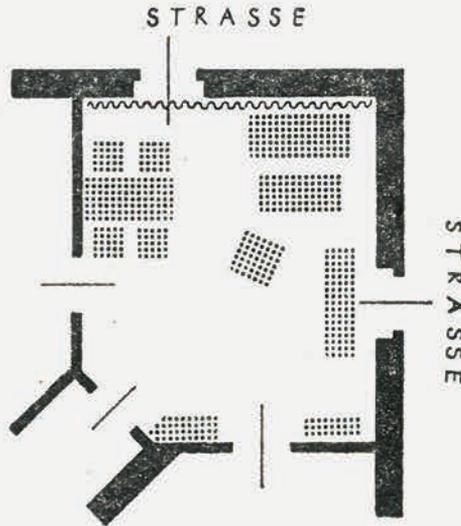
Trotzdem Eckzimmer meist größer als andere Räume und dank der Anordnung der Fenster an zwei Fronten licht und gut zu lüften sind, sind sie doch andererseits fast immer sehr schwer zu möblieren. Wie die Außenwände durch die Fenster, so sind die Seitenwände durch die Anordnung der Türen weniger gut auszunützen. Zweifellos besteht ein Zusammenhang zwischen der Anordnung

# Möblierung von Eckzimmern

Wohnungen mit Eckzimmern sind dem Grundriß nach recht verschieden in ihrer Anlage. Gewöhnlich bestehen sie aus zweieinhalb Zimmern. Die Küche ist meist eine Gangküche; fast immer finden wir jedoch ein Vorzimmer, von dem — und nicht vom Gang aus — das WC zugänglich ist. Im Vergleich zu den normalen Zimmer-Küche-Wohnungen im selben Haus handelt es sich hier schon um verhältnismäßig große und wertvolle Wohnungen, die auch relativ selten sind.

Grundsätzlich können wir hinsichtlich der Anordnung der Räume zwei Typen unterscheiden. Im ersten Fall gelangt man vom Vorzimmer in das Eckzimmer und von diesem nach beiden Seiten in das zweite Zimmer beziehungsweise in das Kabinett. Selbst-

der Türen und den zur Zeit der Erbauung dieser Häuser üblichen Möblierungsformen; eines bedingt jedenfalls das andere, und wir haben heute in solchen Räumen die größten Schwierigkeiten, um von der auf die Raum-



mitte bezogenen Möblierung und dem dort stehenden Eßtisch loszukommen.

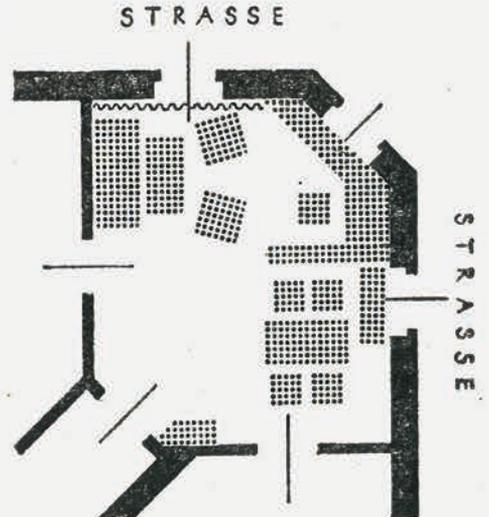
## Auflockerung des Raumes

In unserem ersten Vorschlag wird der Eßtisch an die linke Seitenwand gerückt. Wir kommen hier wahrscheinlich in bedenkliche Nähe der Tür, die in der Regel in der Mitte der Wand angeordnet ist. In unserem kleinen schematischen Grundriß haben wir sie schon, vom Raum aus gesehen, etwas nach links gerückt, welche Adaptierung wir auch für die Praxis empfehlen. Wir verbessern damit nicht nur die Möblierbarkeit des Wohnzimmers selbst, sondern nicht minder auch die des anschließenden Raumes. Die Arbeit ist, von den Kosten abgesehen, natürlich mit gewissen Ungelegenheiten verbunden, die man aber in Kauf nehmen sollte. Ein Teetisch mit einer zweisitzigen Bank und einem Fauteuil ergeben eine Sitzgruppe in der von den beiden Außenwänden gebildeten Raumecke. Ein Blumentischerl steht vor dem rechten Fenster, wobei der Sonnenschutz statt eines Vorhanges auch einmal durch eine weiße oder feinfarbene Jalousie, die nicht zwischen den Fenstern, sondern vor dem Innenfenster angebracht ist, gegeben sein kann. An der rechten Seitenwand bleibt noch Platz für ein Kleinmöbel, einen Musikschrank, ein Kastl für das Tee- oder Kaffeeschirr oder dergleichen.

Die Zugänglichkeit des Wohnzimmers in dieser Form ist natürlich nicht allgemein; sie stellt jedoch einen häufig vorkommenden Typ dar. Wir können im Rahmen eines solchen Aufsatzes nicht allen Möglichkeiten gerecht werden; worauf es uns in diesem und dem nächsten Beispiel ankommt, ist, daß die Mitte des Raumes frei bleiben und man nicht um einen in der Mitte des Raumes befindlichen Eßtisch „herumtanzen“ soll.

## Eine kleine Anregung

Das zweite Beispiel zeigt den häufigen Fall, daß die straßenseitige Raumecke eine Abschragung mit einem dritten Fenster erhält.



Hier ist das Möblieren natürlich noch viel schwieriger. Das Mittel, das wir vorschreiben, wird selbstverständlich nicht allen Gegebenheiten gerecht; es soll jedoch als Anregung dienen. Mittels einer quergestellten Bücherwand schaffen wir vor dem mittleren Fenster eine kleine Arbeitsecke, wie sie sehr oft für nebenberufliche Tätigkeit erwünscht ist. Die beiden anderen Raumecken dienen wieder als Eßgruppe beziehungsweise als gemütliche Sitzgruppe.

Dipl.-Arch. Marie Tölzer



**ECHTE**

**MIETPREISBREMSE**

**JETZT!**

Petition hier  
unterschreiben:



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