

SEPTEMBER 2025



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Gerichte im Schlagabtausch

Kampf um die »Wertsicherung«

**63.350 Euro für
Mieter erkämpft**
Blitz-Verfahren

**Mysterium
Möbelmiete**
Rechtsprechung umstritten

**Betriebskosten:
+6,4 Prozent!**
Neue Zahlen liegen vor

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

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



**Kampf um die
»Wertsicherung«**
Höchstgerichte im Schlag-
abtausch um Mietrecht und
Konsumentenschutz.
Seite 14

**»Es ist wichtig, neue Träume
zu entwickeln«**
Landschaftsarchitektin Maria
Auböck im großen Interview
über Architektur.
Seite 4



**Mysterium
Möbelmiete**
Wie das Instrument der Möbel-
miete zum Nachteil für Miete-
rinnen und Mieter wurde.
Seite 20

Steirische Wohnkosten im Fokus	10
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark	
Blitz-Verfahren: 63.350 Euro für Mieter erkämpft	12
Mietervereinigung Wien holt kleines Vermögen zurück	
Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte!	19
Die Radio-Show der Mietervereinigung	
Mietervereinigung trauert um Heinrich Keller	22
Ehemaliger Präsident verstorben	
Betriebskosten um 6,4 Prozent gestiegen	24
Betriebskostenspiegel 2023	
Hohe Nachzahlungen bei Betriebs- und Heizkosten	26
Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich	
Mieter zahlten 60.000 Euro zu viel	28
Betriebskosten-Fall aus Wien	
Mietervereinigung auf großer Tour	30
Bilanz der Dialogkampagne	
Europa macht den Wasserschutz krisenfest	32
Europaabgeordneter Hannes Heide über Wasserresilienz	

Plus:
Schauplatz MVÖ ... 34
Servicestellen ... 36

Wie ist das eigentlich? ... 38

IMPRESSUM

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

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

Druckauflage: 25.700 Exemplare
(ÖAK, 1. Halbjahr 2025)



Coverfoto: sanjeri/istockphoto.com; Montage: MVÖ
Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN
personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich
auf Männer und Frauen beziehen, in der 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.



Liebe Leserin, lieber Leser,

auf offener Bühne liefern sich Österreichs
höchste Richterinnen und Richter derzeit ein
Match um Deutungshoheit und Geltung im
Spannungsfeld zwischen Konsumentenschutz
und Mietrecht (*lesen Sie mehr dazu in unserer
Titelgeschichte ab Seite 14*). Die jüngste Kehrt-
wende des Obersten Gerichtshofes in der Cau-
sa »Wertsicherungsklauseln« macht eines
deutlich: Österreichs Mietrecht braucht drin-
gend faire Reformen, denn: wenn wesentliche
Fragen durch die Rechtsprechung von heu-
te auf morgen neu bewertet werden können,
dann ist es höchste Zeit, die zugrunde liegen-
den gesetzlichen Regelungen zu überarbeiten.

Wir raten Mieterinnen und Mietern jedenfalls,
trotz der unerwarteten höchstgerichtlichen
Wende in der Causa ihre Mietverträge prüfen
zu lassen – unsere Expertinnen und Experten
stehen Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite.

Untrennbar mit der Thematik »Wertsiche-
rung« verknüpft ist die Teuerung. Nach wie vor
ist diese in Österreich mit 3,5 Prozent weit
höher als in der Eurozone mit 2 Prozent. Nach
dem Mietpreisstopp im geregelten Bereich
braucht es deshalb nun auch eine wirksame
Bremse für unregelmäßige Mieten – dort, wo die
Mieten am höchsten sind.

Für rund 430.000 Haushalte im unregelmäßigen
Bereich gelten auch im 21. Jahrhundert im-
mer noch im Wesentlichen die Bestimmun-
gen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbu-
ches (ABGB), das zu Beginn des 19. Jahrhun-
derts in Kraft getreten ist. Das kann bei allem
Respekt weder zeitgemäß noch praxisnah sein
– und ist einer der Gründe, warum die Mieter-
vereinigung seit langem auf ein Mietrecht für
alle drängt.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

i Zur Person

Maria Auböck (Landschaftsarchitektin) lehrte von 1985-1999 an der *Universität für angewandte Kunst Wien* und war 1999-2017 Professorin an der *Akademie der bildenden Künste München*. Seit 2011 lehrt sie an der *Akademie der bildenden Künste Wien*. Sie ist Präsidentin der *Zentralvereinigung der Architekt:innen Wien, NÖ, Burgenland*. Seit 1987 führt sie mit János Kárász ein Atelier mit Projekten in Europa und Asien. Auszeichnungen: Silbernes Ehrenzeichen der Stadt Wien, Preis für Architektur der Stadt Wien und des Landes Niederösterreich, Deutscher Städtebaupreis, ECLAS Lifetime Achievement Award sowie der Hans Hollein Kunstpreis.



»Es ist wichtig, neue Träume zu entwickeln«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Maria Auböck, Landschaftsarchitektin und Präsidentin der Zentralvereinigung der Architekt:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland über Architektur zwischen Tradition, Moderne und Klimawandel.



Georg Niedermühlbichler: Frau Auböck, Sie sind Präsidentin der Zentralvereinigung der Architekt:innen für Wien, Niederösterreich, Burgenland – 1907 gegründet, vier Jahre traditionsreicher als die Mietervereinigung, Gratulation! In welcher Form vertritt die Vereinigung die Architektur?

Maria Auböck: Baukultur geht uns alle an. Wir führen seit Jahren den Dialog mit Auftraggebern und informative Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern, um zu zeigen: Bauen ist eine wichtige Sache, die uns alle betrifft.

In einem Interview sagte der französische Architekt Jean Nouvel, dass die Art und Weise, wie man baut,

immer mit der Geografie und der Geschichte des Ortes zusammenhänge. Geografie bedeutet Klima, Landschaft, Bodenbeschaffenheit und verfügbare Materialien. Geschichte bedeutet, wie seit Jahrhunderten in diesen historischen Städten gebaut wird. Wenn man diesen Gedanken aufnimmt oder diese Gedanken weiterdenkt, wie viel mehr steckt in guter Architektur als die Planung von Aufenthaltsorten und Kubatur?

Es geht um das Geistige, um diesen Rahmen, der eröffnet wird, wo Räume zum Atmen anregen, wo die Gedanken fliegen können. Wenn wir mit guten Architektinnen und Architekten arbeiten können, dann haben wir neue Ideen, die wir uns vielleicht gar nicht vorstellen konnten. Architektur ►

hat mit Fantasie zu tun, aber auch damit, neue Lebensformen durchzusetzen. Jean Nouvel hat international bewiesen, dass er diesen Dialog wunderbar weiterbringen kann, und wir versuchen das hier in Wien natürlich genauso.

Die Umwelt bestimmt, was man baut?

Wir kommen durch den Klimawandel zu ganz neuen Aufgaben. Ein Haus ist auch betroffen von Hitze und schweren Regenfällen - wie Bäume, Wiesen, Felder. Die dichte Stadt, der Stadtrand und die Gemeinden am Land - sie alle werden sich den neuen Umweltereignissen stellen und ertüchtigen müssen.

Wie gehen Sie als Architektin damit um, dass Architektur einerseits einem modischen Trend unterliegt und auf der anderen Seite beständig und langlebig sein soll?

Während Häuser früher jahrhundertlang Bestand hatten, wurden Bürogebäude im 20. Jahrhundert oft schon nach dreißig Jahren abgerissen, was aus heutiger Sicht wenig nachhaltig war. Die junge Architektengeneration hat dies kritisch reflektiert und setzt auf das Bauen im Bestand sowie auf Renovierungskonzepte. Neubauten werden sensibel in bestehende Strukturen integriert, anstatt diese zu zerstören. In den letzten Jahren etablierten sich auch die Konzepte »Recycle« und »Reuse«, also die Wiederverwendung bestehender Bausubstanz. Wir entfernen uns von großflächigen Eingriffen, bei denen ganze Quartiere dem Erdboden gleichgemacht werden, und bewegen uns hin zur behutsamen Sanierung alter Industriegebiete sowie neuen Wohnformen für gemeinschaftliches Wohnen.

Der Elefant im Raum ist der Klimawandel. Wie sollte, wie muss man als Bauherrin und als Architektin mit dem Klimawandel umgehen?

Große gesellschaftliche Veränderungen - wie wir sie während der Covid-Pandemie erlebt haben - verdeutlichen, wie eng Bauwesen, Verkehrswesen und unser privates

Wohnen miteinander verknüpft sind. Der Klimawandel bringt viele bauliche Herausforderungen mit sich: steigende Temperaturen, extreme Niederschlagsereignisse und die Notwendigkeit langfristiger struktureller Anpassungen. Das macht deutlich, wie wertvoll grundlegende Wohnqualitäten sind, wie etwa die Verfügbarkeit von Dachterrassen und Balkonen oder die Möglichkeit, Fenster zu öffnen. Voraussichtlich wird sich auch die Haustechnik entsprechend entwickeln müssen: Klimatisierung, Lüftungssysteme und die Qualität der Raumluft werden zu zentralen Planungsaspekten werden.

Das führt mich zu Jean Nouvel zurück, der die Bedeutung der geographischen und klimatischen Gegebenheiten eines Bauplatzes hervorhebt. Historisch wurde in verschiedenen Klimazonen unterschiedlich gebaut: Die Architektur in heißen Regionen unterschied sich grundlegend von jener in kühleren europäischen oder skandinavischen Gebieten. Heute erleben wir jedoch eine globalisierte Architektur: Standardisierte Glasbauten werden unabhängig vom Standort errichtet - sei es in Frankfurt, Shanghai oder Kenia. Wie sollte die zeitgenössische Architektur auf diese Entwicklung reagieren? Welche Lösungsansätze sehen Sie?

»Die dichte Stadt, der Stadtrand und die Gemeinden am Land – sie alle werden sich den neuen Umweltereignissen stellen und ertüchtigen müssen.«



Maria Auböck und Georg Niedermühlbichler im Gespräch.



Maria Auböck und Georg Niedermühlbichler im Gespräch.

»Wir können vom mediterranen Umgang mit dem Schatten lernen.«

Lernen, lernen, lernen. Die Länder des heißen Südens sind es gewohnt, mit Hitze umzugehen – paradoxerweise sind gerade wir als Alpenland nun besonders gefordert. Die aktuellen klimatischen Veränderungen in den Bergregionen machen ein Umdenken erforderlich – wie die jüngsten Bergstürze zeigen.

Wir können vom mediterranen Umgang mit dem Schatten lernen. In diesen Regionen hat sich über Jahrhunderte eine Kultur entwickelt, die zur Mittagszeit den Rückzug in kühle Innenräume vorsieht. Große, tiefe Schattenräume und Arkaden ermöglichen ein Leben im Schatten. In aktuellen Architekturwettbewerben und Fachzeitschriften zeichnet sich ein Paradigmenwechsel ab. In Großprojekten werden verstärkt Schattenräume integriert. Dies wird die Zukunft der Architektur prägen.

Geht es in den Wettbewerben und bei der Ausführung bereits darum, dass Architektur diese Schattenräume schafft?

Derzeit entwickeln wir mehrere innovative Konzepte für den modernen Wohnbau. Ein zentraler Baustein sind die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen, ausgestattet mit Pergolen und beschatteten Bereichen. Diese ermöglichen es den Bewohnerinnen und Bewohnern, ihre Wohnungen

zu verlassen und dennoch geschützte, gut durchlüftete Außenräume zu nutzen, zum Beispiel mit Gemüsebeeten! Ein zweites Element bilden gemeinschaftlich nutzbare Terrassen sowie Zwischenräume zwischen den Wohneinheiten. Diese flexiblen Bereiche können als anmietbare Zusatzräume fungieren – beispielsweise als Hausaufgabenplätze für Schulkinder oder als temporäre Unterkünfte für Besuch. Solche Konzepte eröffnen dem Wohnbau neue Möglichkeiten zur Erprobung zukunftsweisender Wohnformen.

Können historische Vorbilder als Inspiration dienen?

Ja, insbesondere das Element der schattigen Loggia aus der italienischen und französischen Architektur. Bereits in Wohnbauten des 15. und 16. Jahrhunderts gab es in den oberen Geschossen großzügige, luftige Loggien. Aufgrund ihrer guten Durchlüftung wurden sie auch für Mahlzeiten genutzt.

Bei meinen Studienreisen habe ich solche Beispiele in Florenz und Siena dokumentiert. In einem modernen Wohnbau in der Altstadt von Siena waren im vierten Geschoss alle Wohnungen durch eine offene Arkade verbunden, sodass die Kinder dort sogar Fahrrad fahren konnten. Ähnliche Konzepte sollten auch im Wiener Wohnbau Anwendung finden.

Welche Rolle spielt die sogenannte »grüne Architektur« – die Begrünung des dicht bebauten Stadtraums? Kann man diesen wieder entsiegeln und gleichzeitig Fassaden begrünen? Bringt das mehr als nur symbolischen Wert?

Die Stadtökologie wird grundlegend neu gedacht. Während vor 20 Jahren noch ausschließlich heimische Gehölze verwendet wurden, stehen heute auf der Baumliste der Stadt Wien amerikanische und australische Arten, die hitzeresistent sind. Bei der Hausbegrünung geht es um nachhaltige, langfristige Lösungen. Entscheidend sind Schatten spendende, große Bäume in Höfen, vor Häusern und ►

in Vorgärten sowie die Begrünung von Terrassen. Bei der Fassadenbegrünung ist wichtig, dass Pflanzen im Boden wurzeln können, um tiefreichende Wurzelsysteme zu entwickeln. Einfache Blumentöpfe auf Veranden sind unzureichend. Wirkungsvolle Begrünung benötigt entsprechenden Raum – unversiegelte Böden auf den Grundstücken sind daher von unschätzbarem Wert.

Wie kann eine Stadt wie Wien gegen Hitzeinseln vorgehen? Braucht es dafür interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Meteorologie, Architektur und Stadtplanung?

Um aktive Lösungen zu entwickeln, müssen verschiedene Fachgebiete zusammenwirken. In vielen europäischen Städten gibt es bereits Erkenntnisse über das Entsiegeln, das Nutzen von Regenwasser. Radikale Maßnahmen wären der Ankauf und Abriss von Gebäuden für neue Parks, aber auch die Umwandlung von Straßen in begrünte Bereiche. So entstehen mikroklimatische Zonen!

Wien geht mit der neuen Widmung »Gartenstraße« einen innovativen Weg: Bestimmte Straßenzüge werden für den Verkehr gesperrt, die Straßenfläche aufgerissen und bepflanzt. Solche Maßnahmen in Hitzeinsel-Bezirken wären bereits ein bedeutender Fortschritt.

Zusätzlich existieren viele Verkehrsinseln, die bereits als kleine begrünte Parks gelistet sind. In den innerstädtischen Bezirken – dem dritten bis siebten Bezirk – wird der Raum knapp. Hier können Innenhofbegrünungen und Grünstreifen an Häusern sowie Vorgärten viel bewirken.

Lässt sich quantifizieren, welche Auswirkungen Hinterhofbegrünungen auf das Stadtklima haben?

Die Begrünung von Innenhöfen hat eine enorme, wissenschaftlich belegte Wirkung. Während der heißen Wochen von Juli bis September – wobei auch Mai und Oktober betroffen sein können – ist eine gute Durchlüftung entscheidend. Dabei müssen

Alleen und begrünte Straßen mitwirken. Wien verfügt glücklicherweise bereits über solche Alleensysteme, denen noch Handlungsbedarf. Die Stadt hat bereits die Verpflanzung von Tausenden Bäumen angekündigt. Ich schlage vor, die vom Baumschutzreferat vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen im Stadtraum einzusetzen, um das Stadtbudget erheblich zu entlasten.

Wien gilt als sehr windige Stadt. Die Seestadt wurde bewusst halbrund angelegt, um Windkanäle zu vermeiden. Andererseits ist Wind beim Klimawandel hilfreich, da er kühlt. Wie bringt man diese verschiedenen Aspekte in Einklang?

Wir leben vom Luftzug, aber er darf nicht zu stark sein. Die Modulierung der verschiedenen kühlen Phasen ist komplex: Ein Windstoß wirkt im Februar anders als im August. Während starke Windereignisse im Donauraum auftreten, herrschen in den Hügeln bei Grinzing ganz andere Bedingungen – das Wiener Stadtklima profitiert von Fallwinden aus dem Wienerwald. Die Anordnung der Baukörper ist entscheidend. Es gibt einen sogenannten Düseneffekt durch Gebäude und Straßenräume: Ein Windstoß wirkt in der Mariahilfer Straße anders als in einer kleinen Seitenstraße. Um Verwirbelungen zu vermeiden, ist es für die Zukunft wichtig, am Stadtmodell Wien die Baukörperhöhen und -formen der einzelnen Quartiere zu analysieren.

Wird daran bereits gearbeitet?

Ja, selbstverständlich. Wir arbeiten im Atelier mit spezialisierten Ingenieurbetrieben für Windanalysen zusammen.

Gibt es für das Wohnen eine idealtypische Form? Welche Kernelemente sind wichtig, und haben sich diese in den letzten Jahren verändert?

Wer ein Wohnhaus betritt und das Stiegenhaus sowie die Gänge als seinen Bereich betrachtet, ist zufriedener, als wenn er nur seine eigene Wohnung nutzt. Das gesamte Wohnhaus sollte zu einem angenehmen Alltags-Erlebnis werden – sei es durch eine

»Die junge Generation möchte weg vom freistehenden Einfamilienhaus und entwickelt in kleinen Gemeinden und den Großstädten durch An- und Umbauten neue Reihenhausanlagen.«



Maria Auböck und Georg Niedermühlbichler im Gespräch.

Hobbywerkstatt im Keller statt nur Lagerräume, eine Bank im Vorgarten oder Spielbereiche auf dem Dach für Kinder.

Historisch hat man in Wien in den Pawlatschen gewohnt – einer spezifischen Biedermeier-Wohnform mit Innenhöfen und offenen Zugängen. Andere Städte wie Graz oder Innsbruck haben traditionell offene Stiegenhäuser, weil es das Klima erlaubt hat. Heute entstehen auch in Wien wieder Wohnungen mit offenen Stiegenhäusern, die ein viel angenehmeres Wohngefühl vermitteln.

In der Wohnung selbst sind Wohnküchen, Einbauschränke und eine gute Badausstattung wichtig. Wesentlich ist die Weiterentwicklung der Grundrisse für smartes Wohnen mit Durchlüftungsmöglichkeiten, Ausblick aus den Fenstern und verschiedenen Sitz-ecken im Wohnzimmer.



Untersuchungen zufolge ist Österreich mit Gebäuden »fertig gebaut« – bei richtiger Nutzung könnten alle Österreicher untergebracht werden. Wie kann eine Wende weg vom Einfamilienhaus gelingen?

Es ist wichtig, neue Träume zu

entwickeln. Als Architekten interessieren wir uns für Umbauten, Weiterentwicklungen und das Aufsetzen neuer Stockwerke auf bestehende Gebäude. Sowohl in dichten Stadtgebieten als auch in Siedlungsgebieten ist eine Verdichtung möglich.

Die junge Generation möchte weg vom freistehenden Einfamilienhaus und entwickelt in kleinen Gemeinden und den Großstädten durch An- und Umbauten neue Reihenhäuseranlagen. Dafür sind alle Kräfte gefragt: von der Flächenwidmung über Bürgermeister und Stadtplanung bis zu Architekturbüros und Grundstücksbesitzern.

Das »Reuse« – die Neuverwendung vorhandener Baumassen – bietet große Chancen. So können leerstehende Fabrikanlagen zu interessanten Wohnformen umgestaltet werden, ebenso große Kasernen oder Krankenhäuser. Wien hat hier bereits einige gute Beispiele realisiert.

Bedeutet das auch eine Begrenzung der Neuversiegelung?

Wir stehen dafür, aber das muss parlamentarisch beschlussfähig sein. Mit unterschiedlichen Landesgesetzen und gemeindeeigenen Bauordnungen arbeiten viele Fachleute seit Jahren an diesem komplexen Thema. Wir müssen zusammenwirken, um den wertvollen österreichischen Baubestand qualifiziert in die Zukunft zu führen.

Es wird kritisiert, dass gesetzliche Auflagen für Bau und Sanierung immer strenger und damit teurer werden. Ist das ein Problem?

Das beschäftigt nicht nur mich. Im Frühjahr vor den Wahlen hat ein großer Teil der Wiener Architektenschaft eine Initiative zur Reduktion der Vorschriften in der Wiener Bauordnung, den Ö-Normen und im geförderten Wohnbau gegründet.

Die Legislative liegt dabei sperrig im Weg. Sicherheitsbestimmungen und Gesetze sind zwar notwendig, aber eine Vereinfachung auf gesetzlicher Ebene wäre eine Herausforderung für die nächsten Jahre. Juristen tragen mit

ihren komplexen Formulierungen zu diesem Problem bei.

Welche konkrete Vereinfachung wäre wichtig?

Mir wäre es wichtig, Mischnutzungen im geförderten Wohnbau zu ermöglichen. Derzeit gibt es nur Monofunktion, also reinen Wohnbau. In der historischen Stadt gab es im Erdgeschoss einen Schuster oder Bäcker, im ersten Stock einen Arzt und darüber Wohnungen. Solche Mischnutzungswidmungen wären für die Quartiersentwicklung von großer Bedeutung, um auch am Stadtrand mehr Arbeitsplätze zu schaffen. Menschen könnten im ersten Stock ihr Büro und im vierten Stock ihre Wohnung haben.

Am 28. November wird der Bauherr:innenpreis der Zentralvereinigung der Architekten verliehen. Was macht diese Auszeichnung besonders?

Der Name ist bereits etwas Besonderes: Er ist eine Erfindung von Hans Hollein, der als junger Architekt die Würdigung der Auftraggeberseite initiierte. Ohne innovative Auftraggeber würden unsere Arbeiten auf dem Papier bleiben.

Aus einem Call von 112 Einreichungen in allen neun Bundesländern sind 24 Nominierungen entstanden. Eine international besetzte Jury führte Interviews mit den Auftraggebern und den Architekturbüros. Die Preisverleihung findet in Wiener Neustadt in den Kasematten statt, die selbst ein prämiertes Projekt der Stadt mit den Architekten Bevk Perovic aus Laibach sind.

Diese Veranstaltung bietet einen Querschnitt durch das Bauwesen im Jahr 2025 und ist bereits die 58. Ausgabe des Bauherrenpreises in Österreich – eine europaweit ungewöhnliche Kontinuität. Damit halten wir jährlich eine Fackel für die Baukultur hoch.

Danke für das Gespräch.

Steirische Wohnkosten im Fokus



Die Wohnkosten explodieren, die neue blau-schwarze Landesregierung streicht wichtige Förderungen. In der Steiermark wächst die Sorge um leistbaren Wohnraum. Phänomene wie Airbnb verschärfen die angespannte Lage in Städten wie Graz zusätzlich.

Schon längst ist es kein Geheimnis mehr, dass die steigenden Wohnkosten zunehmend zu einer Belastung für die Bevölkerung werden. In den vergangenen Jahren haben die Ausgaben für Mietwohnungen stark zugenommen und treiben zusätzlich die Inflation an. Während in der letzten Regierungsperiode ein steirisches Wohnpaket beschlossen wurde – mit Stärkung des genossenschaftlichen Wohnbaus, Abfederung von Mieterhöhungen im geförderten Bereich sowie Unterstützung beim Eigenheim, wurden zu Beginn der neuen Regierungsperiode der nunmehr blau-schwarzen Landesregierung mehrere Förderungen gestrichen. Betroffen sind unter anderem der Jungfamilienbonus, die Eigenheimförderung, Zuschüsse für den



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Heizungstausch sowie für kleinere energetische Sanierungen.

Dabei wird kritisiert, dass damit zahlreiche Haushalte auf hohen Kosten sitzen geblieben seien und bis heute keine neuen Vorschläge für Ersatzmaßnahmen präsentiert wurden. Ohne weiteres hätte man Budgetmittel umschichten können, um die beliebten und volkswirtschaftlich nützlichen Förderungen beizubehalten. Seitens der Mietervereinigung Steiermark wird die Fortführung der sogenannten Häuslbauerförderung, sowie des Wohnbaupakets mit Schwerpunkt auf kommunalem und genossenschaftlichem Wohnbau gefordert. Diese Maßnahmen sollen nicht nur den Zugang zu leistbarem Wohnraum sichern, sondern auch konjunkturelle Impulse setzen.

Besonders angespannt ist die Situation in Graz, wo Mieten und Kaufpreise hoch sind und der Anteil an gemeinnützigem Wohnbau im Vergleich zu anderen Städten niedrig ausfällt. Auch Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb werden zunehmend kritisch gesehen. Viele europäische Städte würden bereits unter den Folgen leiden: In Zürich etwa sind mehr als zwei Prozent aller Wohnungen auf Kurzzeitplattformen gelistet, in besonders gefragten Bezirken sogar über sechs Prozent. Die Folgen sind steigende Mieten, knapper Wohnraum und ein veränderter Charakter ganzer Stadtviertel. Daher werden strengere Regeln gefordert, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und die Versorgung mit leistbarem Wohnraum sicherzustellen.





Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Blitz-Verfahren: 63.350 Euro für Mieter erkämpft

Ein Ehepaar aus Wien-Landstraße zahlte fast 10 Jahre lang eine überhöhte Miete für seine befristete Wohnung. Dank Einsatzes der Rechtsexperten der Mietervereinigung konnte eine beachtliche Rückzahlung in Höhe von 63.350 Euro erzielt werden – und das in Rekordzeit.

Elias und Lea Eberl (Name von der Redaktion geändert) bezogen im Jahr 2016 eine Altbau-Wohnung im 3. Bezirk in Wien. Für die, laut Mietvertrag, rund 100 Quadratmeter große Wohnung im Hochparterre erhielt das Ehepaar einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag, der nach Ablauf der ersten Befristung zwei Mal um jeweils drei Jahre verlängert wurde.

Im März 2025 wandte sich Herr Eberl an die Mietervereinigung Wien. MVÖ-Rechtsexpertin Anna Wolfschluckner brachte kurz darauf ein Mietzins-Verfahren bei der Schlichtungsstelle (MA 25) ins Rollen – denn sowohl der Hauptmietzins inklusive der Klausel zur »Wertsicherung« als auch die Möbelmiete waren überhöht.

Mietzins doppelt so hoch wie Richtwert

Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde ein Hauptmietzins von etwa 1.122 Euro netto pro Monat vereinbart, der mittels einer für die Mieter nachteiligen Klausel zur »Wertsicherung« an

die Inflation gekoppelt war. Dies entsprach einem Quadratmeterpreis von über 11 Euro. Im Mai 2016 lag der zulässige Höchstwertmietzins für eine unbefristete Wohnung der Kategorie A jedoch bei 5,39 Euro pro Quadratmeter – ohne Berücksichtigung des 25-prozentigen Befristungsabschlags.

Durch weitere Mieterhöhungen aufgrund der »Wertsicherung« in den vergangenen neun Jahren bezahlte das Ehepaar Eberl im Jahr 2023 bereits einen Nettomietzins von 1.388 Euro für die Dreizimmer-Altbauwohnung – eine Steigerung von 24 Prozent gegenüber dem ursprünglichen Mietzins. Zusätzlich wurden 50 Euro Möbelmiete (zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer) und 200 Euro Betriebskostenpauschale (zuzüglich 10 Prozent Umsatzsteuer) verrechnet.

Rasche Einigung

Mietzinsüberprüfungen, die von der Schlichtungsstelle mittels Gutachten bearbeitet werden, verlangen den Mietern meist Geduld ab, da diese Verfahren



Anna Wolfschluckner
Die Juristin der Mietervereinigung Wien vertrat die Mieter im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zustandigkeit

mindestens mehrere Monate dauern. Im vorliegenden Fall konnte allerdings eine Lösung in Rekordzeit erzielt werden. Die Hausverwaltung legte im Namen der Eigentümer umgehend ein Vergleichsangebot vor, mit dem das Ehepaar Eberl nach kurzer Nachverhandlung mit Rechtsexpertin Wolfschluckner einverstanden war.

Bereits im Juni 2025 – also knapp zwei Monate nach Antragsstellung – durften sich die Mieter über eine Rückzahlung von 63.350 Euro freuen.

Vorsicht, Falle: Unterschreiben Sie keine Verzichtserklärung

Möglich wurde die rasche Einigung durch ein kleines, aber wesentliches Detail: Das Ehepaar Eberl war bereits Monate vor der Beendigung des Mietvertrags zu einem Beratungstermin bei der Mietervereinigung gekommen. Mietrechtsexpertin Wolfschluckner warnte die Mieter davor, eine Verzichtserklärung zu unterschreiben, wie sie den Erfahrungen der

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am **15. Mai 2016** und wird auf die Dauer von **5 Jahren + 16 Tage (31.05.2021)** abgeschlossen;

es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - **am Fünften** zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro **1.495,35 netto**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a)

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen Euro

sowie weiters

- dem gesetzmäßigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben **derzeit** Euro **173,13 netto**

- besonderen Aufwendungen Euro

Inventarmiete

Euro **50,00 zzgl. 20% Ust.**

- Heizkosten, Warmwasserkosten

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins Euro **1.495,35**

- 25 % Befristungsabschlag Euro **373,84**

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro **1.121,51**

Faksimile des ursprünglichen Mietvertrags (Ausschnitt).

Mietervereinigung zufolge von Vermietern bzw. Hausverwaltern immer wieder bei der Wohnungsrückgabe vorgelegt wird.

Dem ersten Eindruck nach unscheinbar finden sich in als »Übernahmeprotokoll«, »Rückgabeerklärung« oder ähnlich betitelten Urkunden oftmals Sätze wie: »Der Mieter bestätigt hiermit, dass damit sämtliche Ansprüche und Forderungen aus dem Mietverhältnis bereinigt und verglichen sind.«

Die nachträgliche Anfechtung einer solchen Vertragserklärung kann sich oftmals schwierig gestalten. Nach der Rechtsprechung wird ein Wohnungsrückgabetermin nämlich im Regelfall nicht als Zwangslage anerkannt, da der Mieter sich dabei nicht in einer Situation befindet, die mit einem Vertragsabschluss oder

einer Vertragsverlängerung vergleichbar wäre.

Rechtlich gesehen, kann ein Vermieter die Wohnungsrückgabe nicht von einer Erklärung des Mieters abhängig machen, dass der Mieter auf allfällige Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis verzichtet.

Die Mietervereinigung rät Mietern, eine vom Vermieter oder Hausverwalter vorgelegte Urkunde jedenfalls genauestens durchzulesen und einzuwenden, dass Sie den rechtlichen Ratschlag erhalten haben, grundsätzlich nichts zu unterschreiben, was zuvor nicht besprochen wurde. Nehmen Sie zur Wohnungsrückgabe eine Vertrauensperson mit und bereiten Sie sich darauf vor, dass Ihnen unter Umständen etwas zur Unterschrift vorgelegt wird.

i Wichtige Fristen

Um die Höhe des vereinbarten Mietzinses überprüfen zu lassen, gilt bei **unbefristeten Mietverträgen**: Binnen 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen..

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



Beinharter Kampf um »Wertsicherung«

Österreichs Höchststrichter liefern sich ein beinhartes Match um Deutungs-
hoheit und Geltung im Spannungsfeld zwischen Konsumentenschutz und
Mietrecht. Der Oberste Gerichtshof legte in der Causa »Wertsicherung« gar
eine unerwartete und spektakuläre Kehrtwende hin.

Die letzten Monate lieferten einen Schlagabtausch der Höchststrichter um die sogenannten »Wertsicherungsklauseln« in Mietverträgen. Die Situation ist nach wie vor volatil, und jederzeit kann ein neuer Schlag aus einer anderen Richtung kommen. Ein Ende ist noch nicht absehbar.

Verbandsklage

Ausgangspunkt war eine Verbandsklage, die mehrere Klauseln eines Mietvertrags beanstandete. Einfach erklärt ist eine Verbandsklage eine kollektive Klage bestimmter Verbände im öffentlichen Interesse, um Rechtsverstöße abzustellen. Ziel einer Verbandsklage sind häufig gesetzwidrige Klauseln in Geschäftsbedingungen von Unternehmen. Die Klagebefugnis steht sogenannten »qualifizierten Einrichtungen« (wie etwa Arbeiterkammer, Verein für Konsumenteninformation, usw.) zu.

Im konkreten Verbandsverfahren ging es gegen einen

Radio-Sendung
zum Nachhören
Alles zur
»Wertsicherung«



<https://de.cba.media/726667>

Vermieter, der 25 Häuser in Wien und Niederösterreich besitzt. Es wurden Klauseln in den Vertragsformblättern der Mietverträge beanstandet, darunter auch die Formulierung: »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.«

Erste OGH-Entscheidung: Klausel unzulässig

Im März 2023 entschied der Oberste Gerichtshof (OGH), dass diese Klausel nicht den Anforderungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) entspricht (2 Ob 36/23t). Eine Information, um die kommenden Wendungen einzuordnen: der OGH ist im Zivilrechtsbereich in 10 verschiedene Senate aufgeteilt, die über Rechtssachen entscheiden. Diese Entscheidung kam von Senat 2.

Die Bestimmung lasse bei kundenfeindlichster Auslegung eine einseitige Festlegung durch den Vermieter zu, hielt das Höchstgericht fest. Auch Indexklauseln in Mietverträgen hätten sich an den Erfordernissen des Konsumentenschutzgesetzes messen zu lassen. 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. »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.

Praktisch hätte die Entscheidung bedeuten können, dass eine solche Indexklausel in Mietverträgen unwirksam wird – auch rückwirkend.

Doch im konkreten Fall der Verbandsklage musste der OGH das Prinzip der kundenfeindlichsten Auslegung der Klausel anwenden. Geprüft wurde also nicht, ob die Klausel in einem konkreten Vertragsverhältnis zulässig ist, sondern im allgemeinen Rechtsverkehr, wie MVÖ-Jurist Andreas Pöschko damals erklärte. Erst nach einer Entscheidung in einem konkreten Individualverfahren seitens des OGH könne man Rückschlüsse auf andere Mietverträge ziehen. Sammelklagen werde es nicht geben, da es sich bei Mietverträgen um Einzelverträge handle.

Zwischenspiel: Wertsicherung grundsätzlich zulässig

Im Dezember 2024 folgte eine nächste Entscheidung des OGH zu diesem Themenkomplex (10Ob54/24z). Das Höchstgericht bestätigte, dass die Vereinbarung einer »Wertsicherung« auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) in Mietverträgen grundsätzlich zulässig sei. »Es besteht weitgehende Einigkeit darüber, dass Wertsicherungsvereinbarungen, die die Höhe des Mietzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex koppeln, dem Sachlichkeitsgebot des § 879 Abs 3 ABGB und des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG genügen.«

Mittlerweile hatten zwei Immobilienunternehmen vor dem Verfassungsgerichtshof (VfGH)

auf Aufhebung der entsprechenden KSchG-Bestimmung (§ 6 Abs 2 Z 4) geklagt.

Verfassungsgerichtshof stärkt Konsumentenschutz

Im Juni 2025 wies der VfGH den Antrag ab und betonte, dass der Eingriff in das Eigentumsrecht der Vermieterinnen und Vermieter durch legitime Ziele des Konsumentenschutzes gerechtfertigt und verhältnismäßig ist (G170/2024 ua). Der vollständige Wegfall der nach KSchG unwirksamen Klausel ist verfassungskonform, »indem sie den Unternehmer von der Verwendung missbräuchlicher Klauseln abschreckt, und ist durch die – im Vergleich zum Unternehmer – schwächere Stellung des Verbrauchers bei den Vertragsverhandlungen gerechtfertigt.«

Die mediale Berichterstattung zum Urteil des VfGH führte zu großem Andrang bei der Mietervereinigung – viele Mieterinnen und Mieter gingen nun davon aus, dass die Indexklauseln in ihren Verträgen ungültig wären. Doch es fehlte nach wie vor eine Entscheidung des OGH in einem Individualverfahren.

Politische Dimension

Über den Sommer wurde auch innerhalb der Koalition der Bundesregierung zu diesem Thema verhandelt. Die Vermieterlobby hatte viel Druck auf die ihnen zugewandten Parteien ÖVP und NEOS ausgeübt, um eine gesetzliche Reparatur der »Wertsicherung« ins Regierungsprogramm hineinzureklamieren. Dies war auch gelungen. Das Ziel: Ungültige Klauseln sollten nicht dazu führen, dass die »Wertsicherung« zur Gänze wegfällt. Doch noch bevor die Verhandler Vorschläge präsentieren konnten, überraschte der 10. Senat des OGH in einem Individualverfahren mit einer spektakulären Kehrtwende.

Spektakuläre Kehrtwende

Am 30. Juli 2025 warf der 10.

Senat die bisherige Rechtsprechung anderer OGH-Senate über den Haufen und entschied, dass § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG auf Mietverträge gar nicht anwendbar sei. »Für bestehende Mietverhältnisse brächte die Anwendung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auf langfristige Mietverträge enorme Unbilligkeiten, weil wegen der Judikatur des EuGH zur Klauselrichtlinie die Gefahr bestünde, dass das Mietverhältnis ohne Wertsicherungsabrede fortlebte und der Mieter Beträge, die er aufgrund von Wertanpassungen bezahlt hat, bereicherungsrechtlich zurückfordern könnte, was insbesondere bei einem kündigungs geschützten unbefristeten Mietverhältnis unverhältnismäßig erscheint«, so der Senat 10 in seiner Begründung, die durchaus Haken gegen andere Senate sowie gegen den VfGH enthält.

Der Senat 10 räumte ein, dass »die hier vertretene Ansicht in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den in jüngster Zeit ergangenen Entscheidungen« stünde und daher über die Bildung eines sogenannten »verstärkten Senats« nachgedacht wurde – dieser besteht aus elf Mitgliedern, im Gegensatz zu den einfachen Senaten mit fünf oder drei Richtern. Die Entscheidungen solcher verstärkten Senate binden den OGH bei späteren Entscheidungen. Doch sei kein verstärkter Senat gebildet worden, da »entgegen der Einschätzung durch den Verfassungsgerichtshof« noch keine »ständige Rechtsprechung« des OGH geändert werde.

Der Entscheidung des 10. Senats zufolge sind Preiserhöhungen innerhalb der ersten zwei Monate zulässig und führt eine Teilunwirksamkeit nicht zwingend zur Gesamtnichtigkeit der Indexklausel.

Rechtsunsicherheit bleibt

Das letzte Wort in der Causa ist damit noch nicht gesprochen

Podcast zum Thema

Alles zur »Wertsicherung« mit Elke Hanel-Torsch



fair-wohnen.podigee.io/
14-wertsicherungsklausel

– denn es bleibt abzuwarten, ob sich andere Senate des OGH der überraschenden Rechtsmeinung des 10. Senats anschließen oder nicht.

Mieterinnen und Mieter sollten trotz der unerwarteten Wende in der Causa jedenfalls die Indexklausel in ihrem Mietvertrag

prüfen – die Expertinnen und Experten der Mietervereinigung stehen allen Mitgliedern gerne mit Rat und Tat zur Seite. Denn es kann sein, dass sich eine konkrete Klausel trotzdem als ungültig erweist: etwa, weil nur eine Erhöhung möglich, aber eine Senkung ausgeschlossen sei. Gleiches gilt für eine Klausel,

die unsachlich weit vordatiert ist und damit Indexerhöhungen berücksichtigt, die vor dem Beginn des Mietvertrages liegen. Auch intransparente Formulierungen oder der Verweis auf sachlich nicht gerechtfertigte Indizes (etwa den Baukostenindex) können Klauseln unwirksam machen.

»Wertsicherung« in Mietverträgen: Reform ist überfällig

Die aktuelle Diskussion um die »Wertsicherung« in Mietverträgen verdient einen größeren Blickwinkel. Es geht nicht um einzelne Gesetzesbestimmungen, vorformulierte Vertragsklauseln und höchstgerichtliche Entscheidungen, sondern im Kern um die Frage, was auf welche Weise in seinem Wert gesichert werden soll. Ein Kommentar von Elke Hanel-Torsch.

Rechtlich betrachtet hatte sich der Oberste Gerichtshof zuerst mit einer Verbandsklage auseinanderzusetzen und musste daher das Prinzip der kundenfeindlichsten Auslegung anwenden. In einem konkreten Individualverfahren folgte vor wenigen Wochen nun eine Entscheidung, die eine überraschende Kehrtwende in der Rechtsauslegung brachte. Damit ist die Causa der Indexklauseln in Mietverträgen freilich noch lange nicht abschließend erledigt.

Riesige Datenlücke

Eine zentrale Frage, nämlich wie

viele Mietverträge in der einen oder anderen Form von ungültigen oder eventuell doch gültigen Klauseln betroffen sein könnten, lässt sich nicht seriös beantworten.

Der Grund: In Österreich werden nach wie vor offiziell keine Zahlen zur Vermietung von Wohnraum erhoben – hier klafft seit vielen Jahren eine riesige Datenlücke.

Während einerseits unzählige Statistiken zu Mieterinnen und Mietern erhoben werden, kann andererseits derzeit niemand sagen, wo welche und wie viele

Wohnungen tatsächlich von gewerblichen Vermieterinnen und Vermietern vermietet sind. Dabei werden mit der Vermietung von Wohnungen in Österreich jedes Jahr Milliarden umgesetzt.

Für Wohnungs- und Wirtschaftspolitik sowie für Wissenschaft und Forschung wäre es von großem Interesse, dass zur Struktur, Anzahl und zum Umsatz privater Vermieterinnen und Vermieter valide Daten vorliegen.

Die Mietervereinigung fordert seit langem, dass diese Daten endlich erhoben und zugänglich gemacht werden.



Elke Hanel-Torsch
ist Juristin und Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.



Die Problematik der VPI-Koppelung

Eine weitere zentrale Frage ist, was auf welche Weise in seinem Wert gesichert werden soll. Ein grundsätzliches Problem ist die Koppelung der Wohnungsmieten an den Verbraucherpreisindex (VPI). Die Mieten sind selbst Teil des VPI. Steigt der VPI, werden im nächsten Schritt die Mieten erhöht («wertgesichert»). Weil die erhöhten Mieten nun wiederum in den VPI eingerechnet werden, erhöht sich der VPI und damit die Mieten – und so weiter. Diese auch die Inflation befeuernde Mietpreisspirale gilt es zu durchbrechen und die Mieten künftig vom VPI abzukoppeln.

Was sichert die »Wertsicherung«?

Betrachtet man die »Wertsicherung« des Mietzinses selbst, dann lässt sich festhalten, dass diese als Schutz der Vermieterinnen und Vermieter vor Inflation dient. Doch wo liegen die gestiegenen Kosten der Vermieterinnen und Vermieter genau?

Die Verwaltung des Hauses – eigentlich eine Serviceleistung für Vermietende – zahlen über die Betriebskosten die Mieterinnen und Mieter, selbstverständlich »wertgesichert«. Die Versicherung des Hauses, die nur das Eigentum der Vermietenden schützt, zahlen über die Betriebskosten die Mieterinnen und Mieter, ebenfalls »wertgesichert«. Sogar die Grundsteuer auf das Eigentum der Vermieterinnen und Vermieter zahlen die Mieterinnen und Mieter über die Betriebskosten.

Welche Kosten steigen also für Vermieterinnen und Vermieter? Nur jene für Instandhaltung und Reparaturen – diese sind aus der Mietzinsreserve zu zahlen und machen im Regelfall nur einen Teil des Mietzinses aus. In den letzten Jahren haben Vermieter:innen durch

automatische Mieterhöhungen des gesamten Mietzinses – und nicht nur jenes Teils für Instandhaltung und Reparaturen – jenseits der 20 Prozent ein sehr gutes Geschäft gemacht: ein komplett risikoloses Gewinn-Plus. Denn im Mietzins ist auch der Gewinnanteil der Vermietenden enthalten.

Die »Wertsicherung« des gesamten Mietzinses anhand des VPI bildet also nicht annähernd die reale Kostensituation der Vermieterinnen und Vermieter ab.

Befristung als Problem

Der Befürchtung, dass durch einen Wegfall oder eine Neuregelung der »Wertsicherungen« seitens privater Vermieterinnen und Vermieter nur noch befristet vermietet werden wird, lässt sich entgegenhalten: diese Befürchtung ist längst schon Realität. Schon heute werden in diesem Sektor Neuverträge überwiegend nur noch befristet abgeschlossen.

Rund die Hälfte aller privaten Mietwohnungen waren 2024 befristet vermietet. Wiederum die Hälfte der befristeten Mietverträge wurde auf das gesetzliche Minimum von drei Jahren abgeschlossen. Im Durchschnitt beträgt die Befristungsdauer 4,3 Jahre.

Wird ein befristeter Mietvertrag nach drei Jahren neu abgeschlossen, kann auch der Mietzins neu festgesetzt werden. Auf diese Weise erhöht sich der Profit für Vermieterinnen und Vermieter zweifach: einerseits durch die »Wertsicherung« des Mietzinses im alten Vertrag, andererseits durch die Erhöhung des Mietzinses im neuen Vertrag.

Mieterinnen und Mieter haben hier eine nachteilige Position: Entweder sie akzeptieren den erhöhten Mietzins und bleiben in der Wohnung, oder sie müssen Kosten für Wohnungssuche,

Umzug, Ummeldungen etc. auf sich nehmen. Der Vertrag wird also nicht zwischen gleichberechtigten Partnern im Ausgleich ihrer Interessen verhandelt. Die Mieterinnen und Mieter haben nur die Wahl zwischen zwei für sie nachteiligen Möglichkeiten.

Wer die »Wertsicherung« als Wahrung des Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung begreift, wird verstehen, dass im Fall einer Befristung dieses Äquivalent nicht besteht. Während im geregelten Bereich des Mietrechtsgesetzes der gesetzlich zulässige Mietzins bei Befristungen um 25 Prozent zu reduzieren ist, gibt es für den unregulierten Bereich – und damit für die Mehrheit der Miet-Haushalte im privaten Sektor – keine solche Lösung, schon allein deshalb, weil dort Mietzinsobergrenzen fehlen.

Faire Lösung gesucht

Es braucht faire Lösungen. Eine Möglichkeit wäre, Indexierungen grundsätzlich nur für unbefristete Mietverträge zuzulassen – um über längere Zeiträume ein eklatantes Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung zu verhindern und gleichzeitig die Doppelprofite durch Indexierung und Neu festsetzung des Mietzinses bei befristeten Mietverträgen einzuschränken. In der Schweiz sind etwa Indexierungen erst ab einer Mietdauer von fünf Jahren erlaubt.

Im Regierungsprogramm wurde vereinbart, dass es eine Lösung für Indexierungen geben soll. Nun wird intensiv verhandelt, weil es am Ende eine faire Lösung braucht – auch in Hinblick auf die dringend nötige Mietpreisbremse im unregulierten Bereich. Es ist Zeit für eine komplette Neuregelung der Indexierungen in Kombination mit einem Mietrecht für alle.

Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte!

Wenn Sie wohnrechtliche Fragen haben, dann sind Sie bei der Radio-Show der Mietervereinigung genau richtig. Zu hören ist die Sendung jeden 1. Donnerstag im Monat auf Radio Orange oder online, wann immer Sie möchten.

Mietrecht und Musik lautet das Motto der Radio-Show der Mietervereinigung, die einmal im Monat auf *Radio Orange 94.0* zu hören ist. Die Sendung widmet sich voll und ganz dem Themenfeld Wohnen. Ob Mietrecht, Nachbarschafts- oder Wohnungseigentumsfragen – wir bieten Ihnen fundierte Infos, praktische Tipps und kompetente Beratung.

Das Besondere an unserer Sendung: Ihre Fragen stehen im Mittelpunkt! Sie haben die Möglichkeit, Ihre persönlichen Anliegen und Fragen zum Wohnrecht per E-Mail an unsere Redaktion zu senden. Unsere Experten werden diese in der Sendung aufgreifen und beantworten.

Zu hören sie die Radio-Show der Mietervereinigung an jedem 1. Donnerstag im Monat um 10.00 Uhr live auf Radio Orange und natürlich auch nachträglich online.

Senden Sie Ihre Fragen an frage@mietervereinigung.at. Wir freuen uns auf Ihre Einsendungen!

Die Mietervereinigung zum Hören gibt es übrigens schon länger – als Podcast »Fair Wohnen« auf allen gängigen Plattformen.

Fair Wohnen
zum Hören und
Nachhören im Cultural
Broadcast Archive:



<https://cba.media/podcast/fair-wohnen>

i Schicken Sie uns Ihre Frage!

Wollen Sie Ihre wohnrechtliche Frage von den Experten der Mietervereinigung im Radio beantwortet haben? Dann schicken Sie bitte einfach ein E-Mail mit Ihrer Frage an die Redaktion unter frage@mietervereinigung.at.

Mysterium Möbelmiete

Wie das gesetzliche Instrument der Möbelmiete zum Nachteil für Mieterinnen und Mieter ausgestaltet wurde.

Die Grundlage für eine sogenannte Möbelmiete findet sich im *Mietrechtsgesetz, Paragraph 25*: »Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei [...], so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden.«

Ein angemessenes Entgelt. So steht es im Gesetz. Mehr ist da nicht. Aber was dem einen noch zu wenig ist, das kann der anderen schon zu viel sein. Wie bemisst sich also das angemessene Entgelt – und wer bestimmt warum, was angemessen ist?

Probieren Sie es gerne selbst aus: mit dem Suchbegriff »Berechnung Möbelmiete« erhalten Sie von der Suchmaschine Ihrer Wahl zig Treffer mit ganz konkreten Berechnungsbeispielen – Treffer eins bei der Google-Suche kommt erfreulicherweise von der Mietervereinigung Österreichs. Diese Berechnungsbeispiele basieren auf der Auslegung des Gesetzes durch die Judikatur. Was hat die Rechtsprechung im Lauf der Zeit aus dem im Gesetz genannten angemessenen Entgelt gemacht – und ist das überhaupt noch gerecht? *Fair Wohnen* hat sich auf Spurensuche begeben.

Start für unsere Recherche ist der aktuelle Stand der Judikatur

zur Möbelmiete. Gesichert ist, dass sich die Höhe der Möbelmiete nach Zeitwert und Restnutzungsdauer bemisst. Dazu kommt ein Gewinnzuschlag für den Vermieter bzw. die Vermieterin plus 20 Prozent Umsatzsteuer.

Rechenbeispiel

Konkretes Beispiel: der Zeitwert (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) einer Einbauküche liegt bei 10.000 Euro. Bei einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren (240 Monaten) ergibt sich ein monatlicher Betrag von 41,67 Euro. Der Gewinnzuschlag (üblicherweise 12 Prozent) beträgt 5 Euro. Das monatliche Entgelt beträgt in Summe also 46,67 netto. Gesamtbetrag inklusive 20% Umsatzsteuer: 56 Euro.

Das »Erscheinen« des Gewinnzuschlags

Die Sache mit der Restnutzungsdauer ist auf den ersten Blick verständlich. Der Zeitwert dividiert durch die Nutzungsmonate ergibt die monatliche Möbelmiete. Das ließe sich unter »angemessenem Entgelt« verstehen.

Aber halt! Wo kommt der Gewinnzuschlag für Vermieterinnen bzw. Vermieter her und warum beträgt dieser ausgerechnet 12 Prozent? Ist ein solcher Gewinn denn »angemessen«? Ist das rechtens?

12

Prozent
beträgt der »angemessene« Gewinnzuschlag.

Die Rechtsprechung sagt: Ja. Gerne werden in diesem Zusammenhang Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) zitiert. Aus dem Jahr 1991 stammt diese (6 Ob 536/91): »In Lehr (sic!) und Rechtsprechung besteht Einhelligkeit, daß (sic!) dem Vermieter auch ein angemessener Gewinn (Verzinsung seines eingesetzten Kapitals) für die erbrachten Sachleistungen zusteht.« Weiters »erscheint eine Verzinsung von 12 % p.a. (§ 273 ZPO) durchaus realistisch.« Den Höchststrichern ist also eine Verzinsung von 12 Prozent realistisch »erschieden«. Nicht zum ersten Mal freilich.

Die erste »Erscheinung« des Gewinnzuschlags von 12 Prozent beim OGH, die *Fair Wohnen* recherchieren konnte, stammt aus dem Jahr 1987.

Gewinnzuschlag nicht für alle

Es ist bemerkenswert, dass Lehre und Rechtsprechung in »Einhelligkeit« dem Vermieter bzw. der Vermieterin 12 Prozent Gewinn zugestehen – freilich im Verhältnis Vermieterin zu Mieter und auf der anderen Seite im Verhältnis Mieterin zu Mieter die Ablöse (in § 27 *Mietrechtsgesetz* geregelt) ganz ohne Gewinn abgehandelt werden muss. Bei der Ablöse ist allein der Wert der Gegenstände und der Investitionen im



Küchengeräte wie ein Kühlschrank sind häufig Bestandteile einer Möbelmiete. Während das Gerät eine begrenzte Nutzungsdauer hat, gilt die Möbelmiete ewig.

Zeitpunkt der Ablösevereinbarung maßgebend.

Keine Rede von einem Gewinnzuschlag für die Vormieterin. Bemerkenswert. Nur der reine Zeitwert der Gegenstände ist maßgebend für die Ablöse. Die Bestimmung gründet irgendwo im Mieterschutzgedanken: Mieterinnen und Mieter dürfen sich untereinander nicht ausnehmen. So soll es sein. Ausnehmen darf eine Mieterin bzw. einen Mieter schließlich nur Vermieterin und Vermieter.

Möbelmiete gilt für immer

Ein weiteres Mysterium neben dem Gewinnzuschlag ist, dass die Möbelmiete nicht nur während der Restnutzungsdauer, sondern während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses vorgeschrieben werden kann.

Das Inventar hat also seine Restnutzungsdauer bereits

überschritten und damit höchstens noch einen minimalen Restwert, trotzdem kann ewig die volle Möbelmiete verlangt werden? Ist das rechtens?

Die Rechtsprechung sagt: Ja. »Der [...] errechnete Betrag kann monatlich während der gesamten Vertragsdauer und nicht nur während des Zeitraums der Restnutzungsdauer verlangt werden«, entschied der OGH.

Es ist der Rechtsprechung zufolge also »angemessen«, dass ein Mieter bzw. eine Mieterin die in unserem Beispiel genannte Küche inklusive Gewinnzuschlag nicht nur 20 Jahre, sondern 40 Jahre lang bezahlt und damit eigentlich schon längst eine zweite Küche finanziert. Man darf sich fragen, warum zur Berechnung der »Angemessenheit« zuvor überhaupt die Restnutzungsdauer ermittelt wird, wenn diese in der Praxis egal ist.

Keine Erhaltungspflicht

Mieterinnen und Mieter zahlen oft über Jahre hinweg Möbelmiete für Küchen und Geräte, manchmal sogar »wertgesichert«. Sie erwarten deshalb zu Recht, dass defekte Geräte vom Vermieter ausgetauscht werden. Schließlich bezahlen sie dafür. Ist das so?

Die Rechtsprechung sagt: Nein. Laut OGH haben Vermieterinnen und Vermieter keine Erhaltungspflicht für vermietete Möbel. Stattdessen könnten Mieterin oder Mieter ja bei defekten Geräten den Möbelmietzins mindern (5 Ob 79/19g).

Es gibt sehr viel Reformbedarf im Mietrecht, und die heutige rechtliche Gestalt der Möbelmiete ist eines der – um beim Bild der »Erscheinung« zu bleiben – leuchtendsten Beispiele dafür.

Info
Was bei einer
Möbelmiete
zu beachten ist:



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



Mietervereinigung trauert um Heinrich Keller

Ehemaliger Präsident Dr. Heinrich Keller ist im 86. Lebensjahr verstorben.

Mit Heinrich Keller verliert die österreichische Mieterschaft einen entschiedenen Verfechter und die Mietervereinigung eine Persönlichkeit, die die Organisation mit Kompetenz und Engagement geprägt hat.

Heinrich Keller war ein Spitzenjurist mit einer Mission: Er setzte sich mit großer Kraft für die Rechte der Mieterinnen und Mieter sowie für leistbares Wohnen in Österreich ein.

Als Präsident führte er die Mietervereinigung in den Jahren von 1985 bis 1989 mit Weitsicht und Geschick, seine starke Stimme war in der österreichischen Wohnungspolitik sehr präsent und respektiert.

»Heinrich Keller setzte sich als Präsident der Mietervereinigung für die Verankerung des Grundrechts auf Wohnen in der Verfassung und viele gesetzliche Verbesserungen ein«, würdigt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien, den Verstorbenen.

Georg Niedermühlbichler, der aktuelle Präsident der Mietervereinigung Österreichs, betont: »Heinrich Kellers Vermächtnis verpflichtet uns, seinen Weg konsequent weiterzugehen – für faire Mieten und leistbares Wohnen für alle.«

Die Mietervereinigung wird Heinrich Kellers Lebenswerk in seinem Sinne fortführen. »Die Mietervereinigung

hat nicht nur die Aufgabe, die Interessen Ihrer Mitglieder im Konfliktfall zu vertreten, sondern hat darüber hinaus die Aufgabe, zur Lösung der allgemeinen Wohnprobleme einen wesentlichen Beitrag zu leisten«, umriss Keller sein Verständnis der Organisation.

»Für die Mietervereinigung stellen sich große Aufgaben, große lohnende Aufgaben, die einzig und allein ein Ziel verfolgen, das Recht auf Wohnen in der Praxis zu gewährleisten. Das Recht auf Wohnen als Recht auf gutes und zufriedenes Wohnen.«

Sein Einsatz für leistbares Wohnen für alle bleibt unser Auftrag und unsere Verpflichtung.

Der soziale Rechtsstaat hat die Aufgabe, soziale Sicherheit durch seine Gesetze zu garantieren. Arbeit und Wohnen zählen zu den wichtigsten sozialen Grundrechten unserer Gesellschaft. Sie zu garantieren, gehört zu den vornehmsten Aufgaben einer sozialen Demokratie. Die Verankerung des Grundrechtes auf Wohnen in unserer Bundesverfassung entspricht dem Grundgedanken, dass es endlich an der Zeit ist, auch soziale Grundrechte in unserer Bundesverfassung zu verankern um klar zu stellen, dass neben dem unbestritten bleibenden Eigentumsrecht das Wohnrecht als gleichwertiges Grundrecht beachtet werden muss.

Vertragsfreiheit bedeutet auf dem Gebiet des Wohnrechtes, die Macht des Vermieters die Vertragsbedingungen zu diktieren und die Ohnmacht des Mieters, solche Bedingungen zu akzeptieren. Mehr freier Markt heißt daher auch mehr Ausbeutung durch die Vermieter und weniger Rechte für die Mieter.

Mieterschutz heißt, und das muss ganz offen gesagt werden, weniger Vertragsfreiheit und dafür mehr Freiheit und soziale Sicherheit für den einzelnen Mieter. Mieterschutz ist heute genau so aktuell wie vor 70 Jahren. Die Bedeutung des Mieterschutzes tritt in Zeiten wirtschaftlicher Schwierigkeiten mit deutlicher Schärfe in den Vordergrund, sodass heute geradezu von einer Aktualisierung dieses Problemkreises bzw. Aufgabengebietes gesprochen werden kann.

Sämtliche Reformvorschläge, wie sie von Hauseigentümerorganisationen und von politischen Parteien, die sich den Ausdruck konservativ gefallen lassen müssen, gemacht werden, verwenden den Ausdruck mehr Freiheit und den Ausdruck mehr Markt. Sie meinen es aber nicht so, wie sie es sagen. Sie verstehen unter mehr Freiheit mehr Nachteile für den Mieter und sie verstehen unter mehr Markt bloß höhere Preise.

Auszug aus einem Kommentar von Dr. Heinrich Keller für die Vereinszeitschrift »Der Mieter« im März 1989.



Betriebskosten um 6,4 Prozent gestiegen

Im Juni legte die Mietervereinigung Wien den Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2023 vor und deckte die Preistreiber auf.

Die Mietervereinigung Wien präsentierte bereits zum 17. Mal Zahlen zum Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Mietshäusern. Grundlage für die Erhebung sind die Betriebskostenabrechnungen, die Mitglieder der Mietervereinigung zur Überprüfung einreichen.

Aus diesen Daten ermittelt die Organisation repräsentative Durchschnittswerte für Wien. Die aktuellen Zahlen beziehen sich auf das Abrechnungsjahr 2023.

Betriebskosten 2023 im Detail

Im Abrechnungsjahr 2023 beliefen sich die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche auf rund 2,52 Euro (2022: 2,37 Euro). Die Betriebskosten sind somit um 6,4 Prozent gestiegen. Eine 70-Quadratmeter-Wohnung in Wien war im Jahr 2023 mit monatlich durchschnittlich 176 Euro (2022: 166 Euro) an Nettobetriebskosten belastet.

Die Kosten für Aufzüge sowie für Verwaltungshonorare stellten sich 2023 als größte Preistreiber dar und stiegen im Vergleich zum Vorjahr um jeweils mehr als 11 Prozent.

Die wichtigsten Betriebskostenpositionen 2023 im Überblick:

- **Versicherungsprämien**
6,94 Euro/Quadratmeter (+7,4 %; 2022: 6,46 €/m²)
- **Reinigungskosten**
6,57 €/m² (+6,1 %; 2022: 6,19 €/m²)
- **Wasser/Abwasser:**
5,02 €/m² (+3,3 %; 2022: 4,86 €/m²); verbrauchsabhängig
- **Verwaltungshonorar**
4,35 €/m² (+11,2 %; 2022: 3,91 €/m²); gesetzlich gedeckelt – Höchstbetrag = 4,35 €/m²
- **Müllentsorgung**
3,32 €/m² (+5,7 %; 2022: 3,14 €/m²); verbrauchsabhängig
- **In Häusern mit Aufzügen**
sind 2023 **3,53 €/m²** (+11,7 %) zusätzlich an Liftkosten angefallen. Im Jahr davor waren es 3,16 €/m².

Reform nötig

Mehr als ein Drittel der gesamten Betriebskosten entfällt auf die Positionen Grundsteuer, Versicherungsprämien sowie Verwaltungshonorar. »Mieterinnen und Mieter zahlen für Kosten, die eigentlich die Vermietenden tragen müssten – das ist schlicht unfair«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien, und erneuert die Forderung nach einer Reform des gesetzlichen Betriebskostenkatalogs.

»Streichen wir endlich Grundsteuer, Versicherungen und

Verwaltungskosten aus dem Betriebskostenkatalog; das würde einer Million Haushalte viel Geld ersparen.« Mieterinnen und Mieter einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung würden sich mehr als 70 Euro pro Monat ersparen.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustaendigkeit

Kontrolle der Betriebskostenabrechnungen kann sich lohnen

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 waren bis spätestens 30. Juni 2025 zu legen. Einer Umfrage unter Mitgliedern der Mietervereinigung zufolge erhalten nicht alle Privatmieterinnen bzw. -mieter überhaupt eine Betriebskostenabrechnung, auch wenn diese gesetzlich vorgeschrieben ist. Jede/jeder vierte Befragte gab an, gar keine Abrechnung erhalten zu haben. »Mieterinnen und Mieter sollten ihr gesetzliches Recht nutzen und die Abrechnung von der Hausverwaltung anfordern«, erklärt Hanel-Torsch. Die Mietervereinigung ist gerne dabei behilflich.

Hanel-Torsch empfiehlt, vorliegende Abrechnungen genau zu kontrollieren – denn der Großteil aller von der Mietervereinigung überprüften Abrechnungen sei in vielerlei Punkten zu beanstanden.

Hohe Nachzahlungen bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Betriebskosten-Schock für Mieterinnen und Mieter: Die Abrechnungen für 2024 zeigen Kostensteigerungen von 10 bis 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr – die Inflation der vergangenen Jahre schlägt nun mit voller Wucht durch.

In den letzten Wochen und Monaten haben sich sehr viele Mieterinnen und Mieter mit extrem hohen Betriebs- und Heizkostennachzahlungen an die Mietervereinigung Oberösterreich gewandt. Einige konkrete Beispiele:

Frau K. aus Wels

Frau K. soll laut Betriebskosten-Abrechnung für 2024 612,18 Euro für eine ca. 65 Quadratmeter große Wohnung nachzahlen. Bereits bei der Abrechnung für 2023 hat es eine Nachzahlung von rund 900 Euro gegeben.

Vor allem die Betreuungskosten der Wohnanlage (Hausreinigung, Außenanlagen, Winterdienst, Wartungskosten) machen den Großteil der verrechneten Betriebskosten aus. Es werden 3,81 Euro (netto) je Quadratmeter und Monat in Rechnung gestellt, was weit über den der Mietervereinigung bekannten Durchschnittswerten liegt.

Frau L. aus Weyer

Frau L. soll laut Betriebskosten-Abrechnung für 2024 261,24 Euro für eine ca. 65



Nicole Hager-Wildenrotter
ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Quadratmeter große Wohnung nachzahlen. Alleine die Hausbesorger/Hausarbeiter-Kosten belaufen sich auf 1,40 je Quadratmeter und Monat. Es werden 3,38 Euro (netto) je Quadratmeter und Monat in Rechnung gestellt – weit über den Durchschnittswerten, zumal beim gegenständlichen Haus kein Lift vorhanden ist.

Herr A. aus Reichraming

Herr A. soll laut Betriebskosten-Abrechnung für 2024 1.300,63 Euro (Betriebs- und Heizkosten) für eine rund 84 Quadratmeter große Wohnung nachzahlen. Die Betriebskosten liegen bei 2,89 Euro je Quadratmeter und Monat, die Heizkosten bei 1,62 Euro.

Herr V. aus Altheim

Herr V. ist Ende Jänner 2025 aus einer LAWOG-Wohnung in Altheim ausgezogen und soll für eine rund 60 Quadratmeter große Wohnung 2.045,20 Euro für Heizkosten nachzahlen. Im Haus vorhanden war eine Ölzentralheizung. Die verrechneten Kosten betragen 3,87 Euro (netto) je Quadratmeter und

Monat, wobei zu beachten ist, dass die Warmwasseraufbereitung durch einen Elektroboiler erfolgte.

Frau S. aus Wartberg/Aist

Frau S. ist Mieterin bei einer Gemeinnützigen Bauvereinigung und soll für eine ca. 52 Quadratmeter große Wohnung 2.727 Euro an Heizkosten nachzahlen.

Laut Abrechnung einer Ablesefirma werden der Mieterin bei einem Nutzflächenanteil von 4,51 Prozent etwa 44 Prozent der Verbrauchsanteile angerechnet. Dieses Ergebnis kann nicht nachvollzogen werden, da die Wohnung normal und nicht übermäßig beheizt wird. Es liegt der Verdacht nahe, dass sehr viel Wärme über die Leitungen abgegeben wird und daher in einigen Wohnungen die Heizung nicht aufgedreht werden muss. Da unserer Ansicht nach ein Anwendungsfall des § 5 Abs. 2 Heizkostengesetz [Ist die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich oder aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen

Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder der Kühlsysteme zur zumindest näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, so hat das Gericht auf Antrag auszusprechen, dass die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgenden Abrechnungen zur Gänze nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.] vorliegt, wären die Heizkosten nach der Nutzfläche aufzuteilen gewesen.

Frau Sch. aus Wels

Frau Sch. soll laut Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltung für eine 82 Quadratmeter große Wohnung 3.660 Euro nachzahlen. Schon ein kurzer Blick auf diese Abrechnung zeigte, dass zwar die anteiligen Kosten für das gesamte Jahr 2024 verrechnet wurden, die Akontozahlungen aber nur ab dem Mietvertragsbeginn im September 2024. Diesbezüglich wurde schon eine Korrektur zugesichert, wobei aber zu vermuten ist, dass diese Abrechnung

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung OÖ:



mietervereinigung.at/740/
Leistungsumfang-Zustandigkeit

auch noch in anderen Punkten falsch ist.

Verzögerter Preis-Schock

Allgemein liegen bei Betriebskosten-Abrechnungen für 2024 die verrechneten Kosten oft um 10 bis 20 Prozent über den Vorjahreskosten. Die hohen Inflationsraten der vergangenen Jahre haben sich somit mit Verzögerung auf die Höhe der Betriebskosten ausgewirkt.

Umso wichtiger wäre es, wenn private Hausverwaltungen und auch Gemeinnützige Bauvereinigungen bei den Betriebskosten so weit wie möglich sparen würden. Leider herrscht der Eindruck, dass bei einigen Vermieterinnen und Vermietern das Kostenmanagement fehlt.

Preistreiber Wartungskosten

Auffällig ist auch – vor allem bei Neubauten mit viel »moderner« Technik, dass immer mehr Service- und Wartungskosten verrechnet werden.

Bei den Wartungskosten kennen die Expertinnen und Experten

der Mietervereinigung zwischenzeitlich 10 bis 15 verschiedene Bereiche, wie: B1300 Überprüfung, Liftwartung, Prüfung Brandmeldeanlagen, Prüfung Tiefgaragentor, Dachwartung, Prüfung Sicherheitshaken am Dach, Wartung Löschsteigleitung, Brandschutzbeauftragte, Wartung Notlichtanlage, Feuerlöscherprüfung, Überprüfung Spielgeräte, Baumprüfung, Betreuung Haustechnik, Wartung Wohnraumlüftung, ...

»Diese Wartungskosten steigen Jahr für Jahr, was zu stetig steigenden Betriebskosten führt. Es sind nicht so sehr die öffentlichen Abgaben (Müll, Wasser- und Kanalgebühren), sondern die Betreuungskosten, die zu einer überdurchschnittlichen Verteuerung führen«, sagt Nicole Hager-Wildenrotter, Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreich. »Hier sehen wir ein großes Einsparungspotential. Es müssen nicht alle Wartungen durchgeführt werden und es gibt viele Beispiele, dass es auch günstiger geht.«



Betriebskosten: Mieter zahlten 60.000 Euro zu viel

Warum es sich lohnt, die jährliche Betriebskostenabrechnung von Experten der Mietervereinigung prüfen zu lassen, zeigt sich eindrucksvoll an einem Beispiel aus dem 9. Wiener Gemeindebezirk.

Seit 2011 lassen sieben Mieter eines Zinshauses ihre jährlichen Betriebskostenabrechnungen durch die Mietervereinigung kontrollieren – mit durchschlagendem Erfolg: Insgesamt wurde ein Rückzahlungsbetrag von knapp 60.000 Euro erwirkt. Das bedeutet, dass jedes Mitglied im Schnitt mehrere tausend Euro zurückerhalten hat – Geld, das es zu Unrecht an die Hausverwaltung gezahlt hatte.

Was viele Mieter gar nicht wissen: Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen bleiben für Vermieter und Hausverwaltungen meist folgenlos, solange sich niemand wehrt. Rückerstattungen gibt es nur für jene Mieter, die eine Überprüfung einfordern und zu viel gezahltes Geld zurückfordern. Die übrigen Parteien im Haus erfahren oftmals gar nicht, dass die Kosten nicht korrekt berechnet bzw. abgerechnet wurden.

Im konkreten Fall im 9. Bezirk wurde bei den geprüften Abrechnungen regelmäßig ein und derselbe Fehler festgestellt: Überhöhte Verwaltungskosten. Diese sind außerdem gesetzlich gedeckelt – 2024 lag die Obergrenze bei 4,47 Euro pro Quadratmeter – und für Fachleute leicht als zu hoch erkennbar. In diesem Fall wurden zudem

die Betriebskosten-Guthaben, die den Mietern zum zweiten Zinstermin nach Legung der Betriebskostenabrechnung zustehen, Jahr für Jahr nicht ausgezahlt.

Nach Intervention der Mietervereinigung erhielten die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihr Geld in der Regel unproblematisch zurück. Die Hausverwaltung zeigte sich bisher stets an einer außergerichtlichen und raschen Lösung interessiert – sowohl bei diesem Mietshaus im 9. Bezirk als auch bei einem weiteren Objekt im 18. Bezirk.

Die Bilanz der vergangenen Jahre zeigt, dass sich die Überprüfung der jährlichen Betriebskostenabrechnung lohnt: Insgesamt konnten die sieben Mieterinnen und Mieter des Hauses gemeinsam fast 60.000 Euro zurückfordern. Dies ist ein eindrucksvoller Beleg dafür, wie wichtig Kontrolle und rechtliche Unterstützung sind.

Die Mietervereinigung Wien empfiehlt allen Mieterinnen und Mietern daher, ihre Abrechnungen jährlich kontrollieren zu lassen. Für Mitglieder ist dieser Service kostenlos. »Wir unterstützen unsere Mitglieder in allen mietrechtlichen Angelegenheiten und holen ihr zu viel

bezahltes Geld zurück«, betont Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Übrigens fordert die Mietervereinigung auch, dass Verwaltungshonorare aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen werden, da sie häufig zu Streitigkeiten führen und Missbrauch Tür und Tor öffnen.



Isabella Hütter
Die Juristin der Mietervereinigung Wien vertrat die Mieter im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustaendigkeit

i Wichtige Fristen

In Häusern, in denen das Mietrechtsgesetz (MRG) voll anwendbar ist, können Betriebskostenabrechnungen bis zu drei Jahre rückwirkend überprüft werden, sofern die Abrechnungen verfügbar sind.

Beim Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) gilt: Mieter:innen haben nur sechs Monate Zeit, schriftlich Einspruch zu erheben, sobald die Abrechnung vorliegt. Danach gilt sie als genehmigt. Wird der Einspruch rechtzeitig eingebracht, bleiben auch hier drei Jahre zur Rückforderung einer allfälligen Überzahlung.

ABRECHNUNG von BETRIEBSKOSTEN für 2023

Objekt: 00117

Für die Liegenschaft:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

DVR:

Datum: 16.05.2024

Seite: 2

BK-Abrechnung

Konto	Bezeichnung	Datum	Beleg	Text	USt %	Einzelbetrag	Objektbetrag
4015 Beleuchtung/Strom					(00,10,20)		
		10.10.2023	000008	Strom STGH 10.23		- 44,00	
		10.11.2023	000009	Strom STGH 11.23		- 44,02	
		11.12.2023	000010	Strom STGH 12.23		- 44,00	- 465,16
4020 Rauchfangkehrer					(00,10,20)		
		02.03.2023	000001	Kehrgebühr 1. Qu 2023		- 465,32	
		02.06.2023	000002	Kehrgebühr 2. Qu 2023		- 465,32	
		07.09.2023	000003	Kehrgebühr 3. Qu 2023		- 465,32	
		01.12.2023	000004	Kehrgebühr 4. Qu 2023		- 996,70	- 2.392,66
4050 Verwaltung					(00,10,20)		
		01.01.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.02.2023	099999	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.03.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.04.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.05.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.06.2023	077777	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.07.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.08.2023	099999	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.09.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.10.2023	000000	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.11.2023	098989	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		01.12.2023	098989	*Honorar-Verwaltung		- 1.524,60	
		31.12.2023	000001	Verwaltungshonorar 1-12/2023		- 2.528,99	- 20.824,19 >
4055 Sonstige BK					(00,10,20)		- 9.622,89 <
4056 Hausreinigung					(00,10,20)		
		15.02.2023	000001	Hausreinigung 1-3.2023		- 3.705,88	
		06.04.2023	000002	Hausreinigung 03.2023		- 45,00	
		12.05.2023	000003	Sonderreinigung 05.2023 Graffiti entfernen		- 150,00	
		15.05.2023	000004	Hausreinigung 4-6.2023		- 3.683,88	
		16.08.2023	000005	Hausreinigung 7-9.2023		- 3.647,13	
		15.11.2023	000006	Hausreinigung 10-12.2023		- 3.631,38	- 14.863,27

Mietervereinigung auf großer Tour

Die Dialogkampagne der Mietervereinigung hat für Aufsehen gesorgt. Nach vier intensiven Monaten lässt sich eine beeindruckende Bilanz ziehen.

Eines ist klar: die Mietervereinigung ist für Wienerinnen und Wiener die unangefochtene Nummer eins, wenn es um wohnpolitische und mietrechtliche Anliegen geht. Bei einer repräsentativen, ungestützten Befragung von *reichmann research consulting* nannte im Sommer 2024 auf die Frage: »Wer setzt sich für die Interessen der Mieterinnen und Mieter in Österreich ein?« mehr als jede(r) Dritte spontan die Mietervereinigung. Das ist mit großem Respektabstand der höchste Wert aller in den Antworten genannten Organisationen. Ein Erfolg – ja. Gleichzeitig aber auch ein Ansporn, die Positionierung zu schärfen und die Bekanntheit weiter zu steigern.

Straßenkind

Von ihren historischen Wurzeln her ist die Mietervereinigung ein Straßenkind: Mieterstreiks und Demonstrationen waren die ersten deutlichen Lebenszeichen des 1911 in Wien gegründeten Vereins. Nach über 100 Jahren ist das Straßenkind mittlerweile erwachsen und richtig groß geworden, sich aber seiner Wurzeln sehr bewusst. Diese Einsichten lagen der Entwicklung einer mobilen Dialogkampagne zugrunde, in deren Rahmen bewusst auf persönlichen Kontakt gesetzt wurde, um

die wohnpolitischen Ziele und den Kern der Organisation authentisch zu vermitteln – auf der Straße, wo sonst?

Mietervereinigung auf Tour

Die Zielsetzung war, die Bekanntheit der Mietervereinigung im Wiener Umfeld zu steigern und damit die Präsenz als »Marke« zu erhöhen. Gleichzeitig sollten zentrale wohnpolitische Anliegen durch persönliche Gespräche vermittelt und im Idealfall auch neue Mitglieder gewonnen werden.

Dazu waren ein mobiles professionell gestaltetes Zelt, ein Stehtisch, ein Plakatständer und zahlreiche geschulte

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zuständigkeit

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seit Mai vier Monate lang in ganz Wien unterwegs. Täglich wurde an strategisch ausgewählten Standorten auf- und wieder abgebaut, wodurch verschiedene Zielgruppen zu unterschiedlichen Zeiten und an unterschiedlichen Orten angesprochen werden konnten. Standorte gab es in der Innenstadt, in Landstraße, Margareten, Neubau, Favoriten, Meidling, Fünfhaus, Ottakring, Hernals und Floridsdorf.

Das Zelt diente als weithin sichtbare Kommunikationsplattform. Das Zelt blieb nach allen Seiten hin offen, und der Stehtisch unterstrich die offene Atmosphäre, die niederschwellig viele persönliche Gespräche und einen Einblick in die vorrangigsten wohnrechtlichen Sorgen der Menschen möglich machte. Die eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter agierten als Botschafter der Marke »Mietervereinigung«, gingen proaktiv auf Passanten zu, blieben dabei jedoch stets unaufdringlich.



Kompetenz und gute Laune: die Markenbotschafter:innen der Mietervereinigung



Mit Zelt unterwegs: Die Markenbotschafter:innen der MVÖ an einem Standplatz in Wien-Favoriten.

Quantitativ übertreffen die Ergebnisse der Aktion die ursprünglichen Erwartungen deutlich. Täglich generierte die Kampagne tausende Sichtkontakte, was zu einer Steigerung der Bekanntheit führte. Besonders bemerkenswert ist die hohe Anzahl direkter Gespräche, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die vier Monate hinweg führen konnten.

Ein weiterer messbarer Erfolg zeigt sich in der Gewinnung einer dreistelligen Anzahl neuer Mitglieder. Die direkte Ansprache erwies sich als besonders effektiv, da potenzielle Interessenten sofort Fragen stellen und Bedenken ausräumen konnten.

Qualitativ verzeichnete die Aktion durchweg positive

Teams im Einsatz in Mariahilf (rechts) und Favoriten (unten).



Resonanz. Die Menschen schätzten die Möglichkeit zum direkten Austausch und empfanden unsere Präsenz als authentisch und nahbar. Viele betonten, dass sie sich erstmals wirklich im Detail über die Tätigkeit und die Ziele der Mietervereinigung informiert fühlte – was auf eine längerfristige Wirkung der Kampagne hindeutet, die über die reine Steigerung der Bekanntheit hinausgeht.

Die mobile Dialogkampagne hat ihre Ziele nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Sie hat bewiesen, dass persönliche Kommunikation auch in digitalen Zeiten einen unverzichtbaren Wert besitzt und einem Straßenkind – auch wenn es längst erwachsen ist – die Straße niemals fremd wird.

Europa macht den Wasserschutz krisenfest

Sauberes Trinkwasser ist ein Menschenrecht, doch Klimawandel, Umweltverschmutzung und Ressourcenverschwendung führen dazu, dass Wasser in vielen Regionen Europas zunehmend knapp wird. Die Europäische Union setzt mit der neuen Strategie zur Wasserresilienz jetzt gezielt Maßnahmen gegen Wassermangel und zum Schutz vor Hochwasser um.



Hannes Heide ist Abgeordneter der sozialdemokratischen Fraktion im Europäischen Parlament. Er hat diesen Gastbeitrag verfasst,

Trotz dieses regenreichen Sommers nimmt die Wasserknappheit in vielen Teilen Europas und auch in Österreich zu. Selbst in wasserreichen Regionen wie dem Salzkammergut. In meiner Heimatstadt Bad Ischl ist beispielsweise der Nussensee heuer wegen der fehlenden Schneeschmelze auf einem 30-jährigen Tiefststand. Langfristig könnte das die Wasserversorgung der Stadt gefährden. Präventiv wird im Gemeindegebiet deshalb bereits mit Probebohrungen nach alternativen Wasserreservoirs gesucht. Besonders betroffen sind hierzulande auch die Bundesländer Kärnten, Burgenland, Salzburg und Tirol, wo die durchschnittlichen Niederschlagsmengen seit Jahren rückläufig sind.

Zwischen Wassermangel und Hochwasser

Der Klimawandel bringt in immer schnellerem Wechsel scheinbar konträre und extreme Wetterereignisse. Während einige Regionen unter Starkregen, Hochwasser und

Murenabgängen leiden, kämpfen andere mit Trockenheit, Ernteausfällen und Trockenstress in den Wäldern – oft verbunden mit Schädlingsbefall und dem Verlust wichtiger Schutzfunktionen der Bergwälder. Der Rückgang der Gletscher verschärft die Lage zusätzlich, denn damit verlieren wir einen wichtigen natürlichen Wasserspeicher. Schon jetzt sind rund 40 Prozent der Bevölkerung und 30 Prozent der Landfläche in Europa von Wasserknappheit betrof-



Europaparlamentarier Hannes Heide

fen mit jährlichen Schäden in Milliardenhöhe. Die Investitionen in teure Schutzmaßnahmen steigen und viele Gemeinden

könnten diese Kosten ohne EU-Unterstützung kaum stemmen.

Schutzmaßnahmen im Einklang mit der Natur

Die Europäische Union setzt mit der Richtlinie zum Hochwasserschutz und einer neuen Strategie für mehr Wasserresilienz die Weichen für ein nachhaltigeres Wassermanagement. Die Hochwasserrichtlinie verfolgt das Ziel, Menschen, Umwelt, Kulturgüter und Wirtschaft besser vor den Folgen von Hochwasser zu schützen und dabei zunehmend auf natürliche Lösungen zu setzen. Der Schlüssel liegt in der Zusammenarbeit von Hochwasserschutz und Naturschutz. Dabei sind die Herausforderungen europaweit sehr unterschiedlich. Der Wasserbedarf und

die Verfügbarkeit unterscheiden sich erheblich zwischen Ländern wie Zypern, wo Wasserknappheit allgegenwärtig ist und nordeuropäischen Staaten wie Schweden oder Finnland,

die über große Wasserreserven verfügen. Es braucht daher verbindliche Strategien, die regional angepasst sind und sowohl Mensch als auch Natur in den Blick nehmen.

Mehr Geld für Renaturierung

Ein wichtiger Teil des Hochwasserschutzes ist die Renaturierung von Flüsse, Bächen oder Stauseen in landwirtschaftlichen Gebieten, die Hochwasser aufnehmen und Flüsse entschleunigen können. Österreich liegt bei der Umsetzung solcher Maßnahmen weit über dem europäischen Durchschnitt. Ein gutes Beispiel dafür ist die Renaturierung des Kaltenbachs in meiner Heimatstadt Bad Ischl. Für den Zubringer zur Traun wurde nach mehrfacher Überflutung des gleichnamigen Ischler Stadtteils Kaltenbach ein natürlicher Hochwasserschutz geschaffen. Er bringt nicht nur neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, sondern bietet auch Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Renaturierungsprojekte wie diese sollen durch die Strategie zur Wasserresilienz in ganz Europa

vermehrt umgesetzt werden. Dazu wird die Kohäsionsförderung für Wasserprogramme aufgestockt und die Europäische Investitionsbank wird mehr als 15 Milliarden Euro an Finanzmitteln im Zeitraum 2025-2027 bereitstellen.

Schutz vor Mikroplastik und Chemikalien

Ausbaufähig ist die grüne Infrastruktur im städtischen Wohnbau. Erst seit wenigen Jahren werden begrünte Dächer oder nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, die zur Wasserspeicherung und Filterung beitragen, bei der Städteplanung vermehrt berücksichtigt. Ein zentrales Ziel der Wasserstrategie ist bis 2030 die Wasserverschwendung in Europa um mindestens zehn Prozent zu senken. Die Europäische Kommission hat angekündigt, alle Mitgliedsländer bei Ihren Wasserschutzmaßnahmen zu unterstützen. Neben der Umsetzung bestehender Vorgaben schlägt die Strategie auch 30 neue Maßnahmen vor.

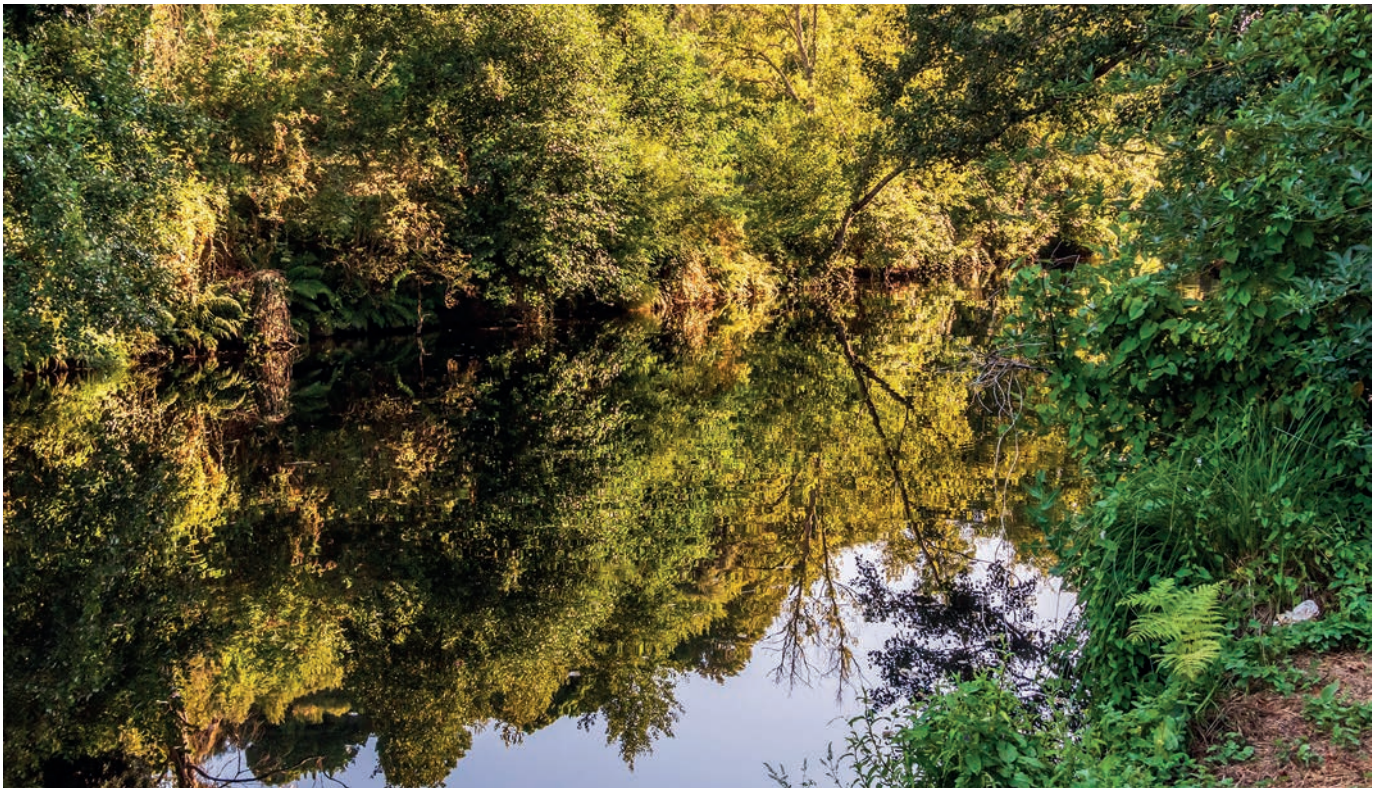
Ein Schwerpunkt dabei ist der Schutz vor Schadstoffen wie

Mikroplastik und sogenannten PFAS, das sind langlebige Chemikalien, die in vielen Alltagsprodukten wie Textilien, Kosmetik oder Backpapier vorkommen und sich im Körper anreichern. Im Parlament drängt die sozialdemokratische Fraktion auf eine strenge Regulierung und ein langfristiges Verbot dieser Stoffe, um die Wasserqualität nachhaltig zu sichern. Auch die Einschränkung der Verwendung von PFAS-haltigen Pestiziden in der Landwirtschaft wäre notwendig.

Verursacher sollen Kosten tragen

Entscheidend für die Zukunft ist, dass die Verschmutzung an der Quelle bekämpft wird und dass Verursacher zur Verantwortung gezogen werden. Das Verursacherprinzip muss konsequent durchgesetzt werden: Diejenigen, die Wasser verschmutzen, ob Industrie oder Landwirtschaft, sollen auch für die Kosten der Überwachung, Reinigung und Sanierung aufkommen. Diese Last darf nicht bei den Gemeinden oder Wasserdienstleistern hängen bleiben.

Renaturierung schafft Schutz und neue Lebensräume.



Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

Indexierungen: Großes Medien-Interesse

Die Entscheidungen rund um die »Wertsicherung« von Mietverträgen (siehe Artikel ab Seite 14 in diesem Heft) haben zu großem Medien-Echo und zu zahlreichen Interview-Anfragen bei der Mietervereinigung geführt. Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien war zu diesem Thema Mitte Juli zu Gast im Studio von »Wien heute«.



Moderatorin Ulrike Dobeš (li.) sprach im Studio mit Expertin Elke Hanel-Torsch über die Entscheidungen zur »Wertsicherung«.



Im neuen TV-Studio von »Wien heute« zu Gast: Elke Hanel-Torsch (r.) und Moderatorin Ulrike Dobeš

Wien

Viele TV-Termine

Im August sorgte die Ankündigung von Vizekanzler Andreas Babler, auch im unregulierten Bereich eine Mietpreiskontrolle einzuführen, erneut für zahlreiche Anfragen aus dem Medienbereich. Abwechselnd waren Elke Hanel-Torsch, MVÖ-Landesvorsitzende Wien und Georg Niedermühlbichler, Präsident der MVÖ, im Einsatz und erklärten die Standpunkte der MVÖ.



Elke Hanel-Torsch im Interview mit dem TV-Sender »Servus TV«.



Georg Niedermühlbichler im Interview mit dem ORF.

Wien

Mietervereinigung on Tour

Die große Tour der MVÖ machte Station in Favoriten. Mario Ferstl, Vorsitzender der MVÖ-Bezirksorganisation, war beim Barbara-Prammer-Hof im Einsatz.

Ziel der Tour war, die Bekanntheit der Mietervereinigung im Wiener Umfeld zu steigern und damit die Präsenz als »Marke« zu erhöhen.



Mario Ferstl (2.v.l.) im Gespräch im Rahmen der MVÖ-Tour.

Oberösterreich

Jahreshauptversammlung Oberösterreich

Terminhinweis: Die Jahreshauptversammlung der Mietervereinigung Oberösterreich findet am 23. September 2025 statt.

Ort: Arbeiterkammer OÖ, Festsaal 1, Volksgartenstraße 40, 4020 Linz statt. Beginn ist um

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine 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

Jagdstraße 1B/1. Stock
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16:30 bis 18:00 Uhr.

1110 Simmering

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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 18. September, 16. Oktober, 20. November
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing,

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Für Erstkündigungen 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: hernalis@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.00-18.30 Uhr.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen 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: 0664/3892607
Für Erstkündigungen 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 Erstkündigungen 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: niederösterreich@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

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 27. März, 24. April, 22. Mai - jeweils 10-13 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

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!

BEZIRK LIEZEN

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42,
Terminvereinbarung unter
Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Sprechstunden: 10-12 Uhr
Termine: 20. Oktober, 17. November,
15. Dezember

BEZIRK LEOBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9,
Besprechungszimmer 1. Stock
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 21. Oktober, 18. November,
16. Dezember

8790 Eisenerz

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

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 14-15 Uhr
Termine: 21. Oktober, 18. November,
16. Dezember

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr
Termine: 21. Oktober, 18. November,
16. Dezember

BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 7. Oktober, 4. November,
2. Dezember



BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 27. Oktober, 24. November,
22. Dezember

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr
Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr
Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00-15.30 Uhr
Terminvereinbarung unter Tel:
0676/6062434 notwendig
Termine: 16. Oktober, 20. November,
18. Dezember

STUDENTEN

**Sprechstunden an der
Österreichischen Hochschülerschaft**
8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14-15 Uhr
Termine: 8. Oktober, 12. November,
10. Dezember

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.

Kufstein

Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock),
6330 Kufstein
Telefon: 0676/953 25 46; Sprechstunden
von 16 bis 19 Uhr am:
29. Mai, 3. Juli, 7. August, 28. August

Oberösterreich

Landessekretariat

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

4320 Perg

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

4400 Steyr

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

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

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

Ried im Innkreis

Bahnhofstraße 53
Tel.: 05/7726 4910
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat - Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten!

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?

Wohnrechts-Expertin Elke Hanel-Torsch beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Schicken Sie Ihre Frage per Mail an frage@mietervereinigung.at.



Elke Hanel-Torsch ist Juristin und Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

FRAGE

Ich habe bisher keine Betriebskostenabrechnung erhalten, muss nun aber eine Nachzahlung leisten. Was kann ich tun?

ANTWORT

Grundsätzlich ist die Legung der Betriebskostenabrechnung eine Voraussetzung für die Forderung einer Nachzahlung. Ich muss als Mieterin allerdings diese Abrechnung nicht per Post erhalten. Wenn der Vermieter geschrieben hat, dass ich Einsicht nehmen kann oder mir mitgeteilt hat, wo die Abrechnung zur Einsicht aufliegt, dann wäre das ausreichend um eine ordnungsgemäße Legung vollzogen zu haben und dann würde zum übernächsten Zinstermin eine Nachzahlung fällig werden. War das nicht der Fall, dann muss ich die Nachzahlung auch nicht leisten, weil keine Legung der Betriebskostenabrechnung erfolgt ist.

FRAGE

Ich bin Mieterin einer Altbauwohnung. Nun habe ich das Gefühl, dass meine Miete zu hoch ist. Wie lange habe ich Zeit, mich an Sie zu wenden, um den Mietzins überprüfen zu lassen?

ANTWORT

Ist das Mietverhältnis unbefristet, so haben Sie als Mieterin drei Jahre Zeit ab Unterzeichnung der Mietzinsvereinbarung. Innerhalb dieser drei Jahre müssten Sie den Weg zur Schlichtungsstelle gehen, ansonsten ist es nicht mehr möglich, den ursprünglich vereinbarten Hauptmietzins zu überprüfen. Ist das Mietverhältnis befristet, dann haben Sie nach dem Ende der Befristung noch sechs Monate Zeit, einen Antrag bei der Schlichtungsstelle einzubringen.

FRAGE

Ich bezahle für eine mir mitvermietete Küche eine Möbelmiete und mir ist aufgefallen, dass diese gestiegen ist. Ist das rechtens? Warum muss ich für etwas, das an Wert verliert, plötzlich mehr bezahlen?

ANTWORT

Es ist nicht fair, dass man für Möbel, die immer weniger wert werden, immer mehr bezahlen muss. Ein weiteres ungerechtes Element ist, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, mir diese Möbel zu ersetzen, sollten sie schadhaft werden. Diese Regelung ist unverständlich, derzeit aber gesetzlich gedeckt. Daher muss man die gestiegene Möbelmiete bezahlen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sowohl den Hauptmietzins als auch die Möbelmiete prüfen zu lassen, ob diese der Höhe nach gerechtfertigt sind.

A close-up photograph of a woman with short brown hair and bangs, wearing large white over-ear headphones. She is smiling and looking down at a small, tabby and white kitten she is holding. The kitten is sleeping peacefully with its eyes closed. The background is softly blurred, showing what appears to be a window or a bright indoor space.

Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Rat und Hilfe. Seit 1911.



Prüfe, **bevor** Du Dich bindest.

Fair Wohnen beginnt mit einem **geprüften Mietvertrag**.

So schützt Du Deine Rechte und vermeidest böse Überraschungen.

Die Wohnrechts-Expert:innen der Mietervereinigung überprüfen

gerne Deinen Mietvertrag – bevor Du diesen unterschreibst. Jetzt

Blitz-Termin buchen und beim Wohnen auf Nummer sicher gehen.

Mietvertrags-Check?

Jetzt Termin buchen:



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN