

SEPTEMBER 2021



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Erneuerbaren-Ausbau im Check

Was das neue Klima-Gesetz wirklich kostet

Mietvertrag: Die wichtigsten Tipps

Was Mieter wissen müssen

Lawinengefahr in Wien?

Gutachten zum Lagezuschlag

Betriebskosten um 2,3 % gestiegen

MVÖ-Betriebskostenspiegel



Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

Gut beraten rund ums Wohnen

Information und Service

Info-Telefon

Erstinformation rund ums Wohnen
Tel.: 01/24 503-0
Mo–Fr: 9–16 Uhr
office@wohnservice-wien.at

Wohnberatung Wien

Informationen zu geförderten
Wohnungen und Gemeindewohnungen
Tel.: 01/24 111
Terminvereinbarung: Mo–Fr: 7–20 Uhr
3., Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße
www.wohnberatung-wien.at

Mieterhilfe

Kostenlose Hilfe zum Wohnrecht
Tel.: 01/4000-8000
Mo–Fr: 9–16 Uhr
3., Guglgasse 7-9/ Erdgeschoß
www.mieterhilfe.at

Wohnbeihilfe

Tel.: 01/4000-74880
19., Heiligenstädter Str. 31/ 2. Stock
wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at

Unterstützung und Hilfe

wohnpartner

Gemeinsam für eine gute Nachbar-
schaft: Initiativen und Projekte in
Gemeindebauten
Telefonisch erreichbar:
Mo–Fr: 9–16 Uhr unter z.B.
01/24 503-01-080 (für den 1. Bezirk) oder
01/24 503-23-080 (für den 23. Bezirk)
www.wohnpartner-wien.at

Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Gemeinsam stark fürs Grätzel: Informa-
tions- und Beratungsangebot zu Fragen
des Wohnens, des Wohnumfeldes und
der Stadterneuerung
Weitere Infos unter:
www.gbstern.at

Wiener Schlichtungsstelle

Durchsetzung der Rechte von
MieterInnen, VermieterInnen und
WohnungseigentümerInnen
Tel.: 01/4000-74498
Telef. Beratung: Mo–Fr: 7.30–15 Uhr
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
www.wien.gv.at/wohnen

Förderungen

Sanierung

Info-Point für Wohnungsverbesserung
Tel.: 01/4000-74860
Telefonische Beratung: Mo–Fr: 8–15 Uhr
20., Maria-Restituta-Platz 1, Zi. 6.09
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbautechnik](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik)

Sanierungsberatung für HauseigentümerInnen

Hauskunft
Tel.: 01/402 84 00
im forum wohnfonds_wien
8., Schmidgasse 3/Lenaugasse (Ecklokal)
www.hauskunft-wien.at

Neubau

Förderungen – Antragstellung – Beratung
für Eigenheime und Kleingartenwohn-
häuser
Tel.: 01/4000-74840
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbauforderung](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung)

www.wohnen.wien.at



»Die Zeit ist reif für eine Vier-Tage-Woche«
SPOÖ-Spitzenkandidatin Birgit Gerstorfer im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Betriebskosten um 2,3 % gestiegen
Der neue Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung Wien deckt die Preistreiber bei der »zweiten Miete« auf.
Seite 16

Coverstory

Was das neue Klima-Gesetz wirklich kostet. Fair Wohnen analysiert die Auswirkungen des EAG auf Haushalte.
Seite 12



Lawinengefahr in Wien?

Gutachten wirft mehr Fragen auf, als es beantwortet **8**
Das Team der MVÖ Steiermark stellt sich vor **10**
 Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt **10**
Das Team der MVÖ Oberösterreich stellt sich vor **18**
 Sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Porträt **18**
So funktioniert die Weitergabe einer Mietwohnung **20**
 Worauf es bei der Weitergabe von Mietrechten ankommt **20**
WEG-Novelle **23**
 Was ändert sich für Wohnungseigentümer? **23**
Mietvertrag: Die wichtigsten Tipps für Mieter **24**
 Was Sie vor der Unterschrift wissen sollten **24**
Ihre Meinung zählt **29**
 Wissenswertes zur Mitgliederbefragung der MVÖ **29**
Update für die regionale Mobilität **30**
 EU-Parlamentarier Hannes Heide über abgelegene Regionen **30**
Jetzt Mitglied werden und Reisegutschein sichern! **33**
 Empfehlen Sie uns weiter **33**
MVÖ intern ... 34 **Servicestellen ... 36**
Wie ist das eigentlich? ... 38 **MVÖ historisch ... 39**



Liebe Leserin, lieber Leser,

vor dem Hintergrund der Klimaziele von Paris wurde im Sommer nach zähen Verhandlungen das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG) präsentiert. Beim EAG gibt es Licht und Schatten; zwar ist es auf der einen Seite gelungen, die Belastungen für Kleinverdiener abzufedern, auf der anderen Seite muss trotzdem die Mehrzahl der heimischen Haushalte mit höheren Kosten für Strom und Gas rechnen (siehe Titelgeschichte ab Seite 12).

Mit der geplanten Ökosteuer samt CO2-Be-preisung steht uns bereits das nächste Reformpaket bevor. Die Mietervereinigung spricht sich hier klar gegen zusätzliche Belastungen für Mieter durch CO2-Preise aus. Mieter können nicht beeinflussen, welche Heizungsanlage in der Wohnung installiert ist. Es wäre ungerecht, wenn der CO2-Preis für den Betrieb dieser Heizungen den Mietern aufgebürdet wird - und darüber hinaus auch klimapolitisch verfehlt, weil die erwünschte Lenkungswirkung ausbleibt.

Es kann nicht sein, dass auf der einen Seite Mieter mehr bezahlen müssen, damit sich auf der anderen Seite Vermieter Investitionen in klimafreundlichere Heizformen und energetische Sanierungen ersparen können. Denn nach wie vor schreibt die Immobilienwirtschaft Gewinne, während Wohnen immer teurer wird; in den Ballungsräumen sind die Belastungsgrenzen der Mieter längst erreicht. Die Frage der Verteilung der Klimakosten wird in nächster Zeit wohl zu einem zentralen Thema für uns alle werden.

Herzlichst, Ihr



Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM

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

Druckauflage: 38.250 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2020)



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



»Die Zeit ist reif für eine Vier-Tage-Woche«

Im Fair-Wohnen-Interview spricht Oberösterreichs Soziallandesrätin und SP-Spitzenkandidatin Birgit Gerstorfer mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über Arbeitsplätze, Verteilungsgerechtigkeit und leistbares Wohnen.

Georg Niedermühlbichler: Um ganz von vorne zu beginnen: Wann und warum bist Du zur Politik gekommen? Was waren - und sind - deine Beweggründe?

Birgit Gerstorfer: Ich möchte das Leben der Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher besser und leichter machen. Ein Antrieb ist vor allem das Thema, das mich mein ganzes Berufsleben begleitet: Der Arbeitsmarkt. Nach meiner Zeit als Chefin des AMS Oberösterreich wurde 2016 gefragt ob ich den Parteivorsitz übernehmen möchte - was ich demütig und voller Tatendrang angenommen habe.

Du schlägst am 26. September in Oberösterreich deine erste Landtagswahl als Spitzenkandidatin. Wie lautet dein Wahlziel?

Mein Ziel ist 2+2. Die Sozialdemokratie muss wieder zweitstärkste Kraft im Land werden damit die vielen wieder im Vordergrund stehen und nicht nur die wenigen Reichen

und Großkonzerne. Und ich möchte einen zweiten Landesrat / eine zweite Landesrätin.

Im Rahmen deiner »Bei-Dir-Tour« sprichst du quer durchs ganze Bundesland mit vielen Menschen. Welche Themen beschäftigen die Oberösterreicher am meisten?

Die Leute fragen mich: »Wie bekomme ich einen Pflegeplatz für meine Mutter?«, »Wie schaffe ich es, Familie und Beruf unter einen Hut zu bekommen, wenn die Öffnungszeiten im Kindergarten nicht familienfreundlich sind?« und »Habe ich morgen überhaupt noch einen Arbeitsplatz?«. Das bewegt die Menschen. Die SPÖ Oberösterreich und ich haben ein Regierungsprogramm zusammengestellt, das die Antworten auf genau diese Fragen liefert.

Und Corona ist auch ein Thema?

Die Menschen fragen sich natürlich, wer diese Krise zahlen wird. Und da

sage ich ganz klar: Das dürfen nicht nur die vielen fleißigen Arbeitnehmer sein. Auch die Reichsten müssen ihren Beitrag leisten. Es ist Zeit für eine Vermögenssteuer ab einer Million Euro um wichtige Herausforderungen der Zukunft zu bewältigen.

»Auch die Reichsten müssen ihren Beitrag leisten.«

Als langjährige Leiterin des AMS OÖ kennst du den Arbeitsmarkt sehr genau. Was braucht es aus Deiner Sicht, um Arbeit und Beschäftigung in und vor allem nach der Pandemie zu sichern?

Während den einen vor lauter Überstunden die Decke auf den Kopf fällt, suchen andere händeringend nach einem Job. Es liegt auf der Hand: Wir brauchen eine Arbeitszeitverkürzung ▶

um Arbeit gerechter zu verteilen. Die Zeit für eine Vier-Tage-Woche ist reif.

Die Vorteile sind vielfältig. Es werden Arbeitsplätze geschaffen, die Menschen sind erholter und gesünder, Kinderbetreuungspflichten lassen sich besser partnerschaftlich aufteilen und das Klima wird geschont. Zusätzlich brauchen wir eine Aktion 40.000, also ein Programm für Langzeitarbeitslose.

Wenn es um Arbeitsplätze geht – was zeigt das Beispiel MAN-Werk in Steyr?

Es zeigt, wie wichtig innerbetriebliche Mitbestimmung ist. Die Gewerkschafter haben sich nicht unter Druck setzen lassen, haben zusammengehalten und hunderte Arbeitsplätze gerettet. Das ist allein ihr Verdienst.



Oberösterreich ist weiterhin für seine Seen bekannt. Doch ein Großteil der Seeufer ist in privater Hand und nicht zugänglich. Seit 2019 ist der »freie Seezugang« in der Landesverfassung verankert. Wie lässt sich dieses Ziel verwirklichen?

Nur 13 Prozent des Seeufers am Attersee sind öffentlich zugänglich. Der Rest ist entweder zu einem überwiegenden Teil im Privatbesitz oder auf Grund der natürlichen Begebenheit nicht zugänglich.

Es gibt zahlreiche Beispiele die beweisen, dass freie Seezugänge möglich sind. In Vorarlberg und am Bodensee funktioniert das zum Beispiel mit einem Zutrittsrecht und Verbauungsverbot auf 10 Metern von jedem Seeufer. Damit kann garantiert werden, dass alle Menschen Platz haben die wunderschönen Seen in Österreich zu genießen.

Private Seezugänge stehen ja praktisch sinnbildlich für die ungleiche Verteilung von Reichtum in unserem Land. Das reichste Prozent der Österreicher verfügt über fast 40 Prozent des gesamten Privatvermögens. Die ärmere Hälfte teilt sich dagegen ganze 3 Prozent. Du setzt dich für eine Vermögenssteuer für Reiche

»Für mich ist klar: Wohnen ist ein Grundrecht.«



Birgit Gerstorfer und Georg Niedermühlbichler beim Online-Talk zum Fair-Wohnen-Interview.

»In Oberösterreich muss die Wohnbeihilfe schleunigst repariert werden.«

ein – wie soll die aussehen und was könnte sich dadurch ändern?

Ich bin eine absolute Befürworterin einer Vermögenssteuer ab einer Million Euro. Vor allem in meiner Funktion als Soziallandesrätin sehe ich eine enorme Chance für unsere Gesellschaft. Mit einer Vermögenssteuer könnte die Pflege der Zukunft finanziert werden – ja die Pflege könnte auf völlig neue Beine gestellt werden. Und um gleich einem Mythos vorwegzugreifen: 95 Prozent der Bevölkerung ist und wird niemals von der Vermögenssteuer betroffen sein.

In Oberösterreich sind die durchschnittlichen Netto-Mieten seit 2010 um fast 30 Prozent gestiegen. Die Kosten fürs Wohnen verschlingen also einen immer größeren Teil des Einkommens. Was ist zu tun, um Wohnen im Land wieder leistbar zu machen?

Für mich ist klar: Wohnen ist ein Grundrecht. Wir brauchen daher dringend eine soziale Wohnbauoffensive. Nur so kann man den explodierenden Mietpreisen entgegenwirken.

Obwohl die Wohnkosten auch in Oberösterreich durch die Decke gehen, spart das Land bei der Wohnbeihilfe, wie eine AK-Studie im April zeigte. 2010 wurden noch rund 85 Millionen Euro ausgezahlt – 2020 nur noch 52 Millionen. Was läuft hier falsch?

In Oberösterreich muss die Wohnbeihilfe schleunigst repariert werden. Es gibt kaum mehr Wohnungen, die so günstig sind (rund 7 Euro pro Quadratmeter), dass man Wohnbeihilfe beantragen kann. Ein Missstand, den FPÖ-Landesrat Haimbuchner zu verantworten hat.

Letzte Frage: Welche Schlagzeile würdest du am 27. September gerne in der Zeitung lesen?

Oberösterreich hat soziale Gerechtigkeit gewählt!

n
eu
ner
haus



Wir danken für die gratis Inseratschaltung.

WIR SCHAUEN AUF DIE, AUF DIE NIEMAND SCHAUT.

Gerade Frauen und Kinder leben häufig in versteckter Wohnungslosigkeit. Und das mitten in einer der lebenswertesten Städte der Welt! neunerhaus gibt ein Zuhause und eine Perspektive. Ihre Spende verändert Leben. Bitte helfen Sie jetzt. SPENDENKONTO IBAN: AT25 3200 0000 0592 9922





Lawinengefahr in Wien?

Gutachten zum Lagezuschlag sind – salopp formuliert – ein teurer Spaß. Manchmal werfen sie auch mehr Fragen auf als sie beantworten. Ein konkreter Fall aus Wien sorgte aber selbst bei den erfahrenen MVÖ-Experten für Verwunderung.

Die Vorgeschichte: Im Oktober 2010 hatte Markus Müller* eine Wohnung in einem Altbau unweit der Reinlgasse in Wien-Penzing gemietet. 44 Quadratmeter im Hochparterre, befristet auf vier Jahre. Die Vermieterin verlangte monatlich 283,82 Euro Nettomiete – wertgesichert, versteht sich. Zwei Mal wurde Müllers Vertrag um jeweils drei Jahre verlängert. Im August 2020 wandte sich Müller an die Mietervereinigung (MVÖ), um Mietvertrag und -höhe überprüfen zu lassen.

Weil die Miete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Einrechnung des Befristungsabschlages von 25% mit € 8,59/

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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

m² um über 75% höher angesetzt wurde als der Richtwert (2010: € 4,91/m²), beantragte Müller, vertreten durch MVÖ-Experte Oliver Ruetz, noch im August eine Entscheidung der Schlichtungsstelle.

Verfahren vor Gericht

Im Oktober zog die Vermieterin das Verfahren von der Schlichtungsstelle zu Gericht ab, weil ihr Anwalt an der Adresse einen Lagezuschlag verwirklicht sehen will. Nur so ließe sich die eklatante Überschreitung des Richtwerts erklären und damit der Betrag, den die Vermieterin Müller zurückzahlen hat, vermindern. Nun musste die Vermieterin im Verfahren beweisen,

dass die konkrete Lage (Wohnumgebung) »überdurchschnittlich« gut ist, da laut Gesetz für durchschnittliche Lagen kein Lagezuschlag zulässig ist. Einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) zufolge ist zur Beurteilung einer Lage die »allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens« in einem wertenden Vergleich mit anderen Lagen (Wohnumgebungen) heranzuziehen. »Dabei hat der Vermieter den Nachweis zu erbringen, dass es konkrete Anhaltspunkte (Wohnumgebungsfaktoren) gibt, die die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben.« Das Bezirksgericht Fünfhaus bestellte einen

Sachverständigen, um eine Einschätzung der Lage zu erhalten und hob dafür 2.800 Euro Kostenvorschuss von der Vermieterin ein.

Kosten-Schock

Im Juni 2021 legte der bestellte Sachverständige sein Gutachten vor und stellte dem Gericht 6.834 Euro in Rechnung – mehr als Doppelte des Kostenvorschusses! Für MVÖ-Experte Ruetz sind diese Kosten deutlich überhöht, denn üblicherweise bleiben Gerichtssachverständige bei ähnlichen Gutachten innerhalb des Kostenvorschusses. Der Jurist erhob umgehend Einwendungen: »Der Umfang des Gutachtens (120 Seiten!) unterscheidet sich auch deutlich von ähnlichen Gutachten (50 Seiten!), da es über dutzende Seiten Ausführungen zur Lage beinhaltet, die für die richterliche Beurteilung der Lagequalität in diesem Umfang nicht zweckmäßig und notwendig gewesen sind.« So finden sich im Gutachten seitenweise aus der Online-Enzyklopädie Wikipedia übernommene Textabschnitte zu allgemeinen Bezirksdaten und zur Geschichte des Grätzls. (*»An der Furt durch den Wienfluss wurde hier bereits um 800 eine Siedlung gegründet...«*)

Lagebewertung

Nach Dafürhalten des Sachverständigen handelt es sich bei der geprüften Wohnumgebung um eine »überdurchschnittliche« Lage, womit er dem vorliegenden Amtsgutachten der MA25 widerspricht. Ruetz kritisiert, dass der Sachverständige sein »subjektives Werturteil« nicht zu begründen vermochte.

Tatsächlich unterteilt der Gutachter seine Einstufung der Lage in mehrere Hauptkriterien: *Makro-/Mikrolage/Standortimage, Umwelteinflüsse, Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Alltags-/Nahversorgung, Shopping/Gastro, Gesundheit, Familie/Kinder, Bildung,*

Freizeit, Öffentliches und Sonstiges. Die Hauptkriterien werden jeweils in Unterkriterien unterteilt und auf einer fünfteiligen Skala mit +2,+1,0,-1,-2 bewertet. Die Bewertung der einzelnen Unterkriterien (insgesamt 83) wird gewichtet und anschließend zur Hauptkriterien-Bewertung addiert. Die Hauptkriterien werden anschließend erneut gewichtet. Am Ende landet der Sachverständige bei einer Punktwertung von +0,395, gerundet bei +0,40. Damit läge ihm zufolge die Voraussetzung für einen Lagezuschlag vor – im Falle eines positiven Punktwertes in der errechneten »Lagematrix« wäre die Lage nämlich »überdurchschnittlich.«

»Diese Vorgehensweise findet in der Rechtsprechung keine Deckung. Zur Beurteilung der Durchschnittlichkeit einer Lage ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebietes abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen. Ein solches Referenzgebiet lässt sich dem Gutachten aber nicht entnehmen«, kritisiert der MVÖ-Experte die »Scheingenauigkeit und Detailverliebtheit« des Gutachtens.

»Im Gutachten findet sich nirgends, wie es im Referenzgebiet durchschnittlich aussieht. Wo ist festgelegt, dass es im Referenzgebiet im Umkreis von 300 Meter oder 5 Gehminuten einen Spielplatz gibt? Was ist Durchschnitt?« Da die wesentlichen Kriterien für die Durchschnittlichkeit einer Lage fehlten, sei die gesamte Lagebeurteilung unschlüssig, meinte Ruetz.

Lawinengefahr

So wird etwa der zur Hauptkategorie *Makro-/Mikrolage/Standortimage* zählende Unterpunkt *Image/Ruf der Mikrolage/Marktempfinden* ohne nähere Begründung mit der Schulnote »gut«



Oliver Ruetz

ist Jurist der Mietervereinigung in Wien

(entsprechend +1 Punkte) versehen. In der Kategorie *Umwelteinflüsse* wiederum wird die Lawinengefahr (!) im Umkreis der Reingasse als »gering« eingestuft (entsprechend +2 Punkte). Das würde bedeuten: selbst die durchschnittlichste aller Wiener Wohnlagen wäre als »überdurchschnittlich« zu bewerten, wenn die Lawinengefahr als »gering« eingestuft wird. In der Skala des Sachverständigen wäre für eine Durchschnittsbewertung in diesem Punkt in Wien eine »erhebliche« Lawinengefahr nötig.

Ruetz brachte bei Gericht den Antrag ein, den Mietzins ohne Berücksichtigung eines Lagezuschlags festzusetzen und den Gebührenanspruch des Sachverständigen auf den Kostenvorschuss von 2.800 Euro zu kürzen. Für den MVÖ-Experten ist die Lage »bei richtiger Gesamtschau nur als durchschnittlich zu beurteilen. Für den 14. Wiener Gemeindebezirk kann die vorliegende Lage sogar als unterdurchschnittlich eingestuft werden.«

»Im oder knapp unterhalb des Wiener Durchschnitts«

Einen stimmigen Ansatz zur Bewertung der Lage hatte der Sachverständige in seinem Gutachten zwar zitiert, in der Folge aber nicht weiter berücksichtigt. Im Werkstattbericht 157 der MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung –, der auf Lebensqualitätsstudien basiert, heißt es: »Im 14. Bezirk gibt es im Hinblick auf die allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohngebiet beträchtliche Unterschiede. In den etwas dichter bebauten Bezirksteilen »Penzing-Breitensee«, [...] liegt der Anteil der Zufriedenen im oder knapp unterhalb des Wiener Durchschnitts von 62 Prozent.«

Eine Entscheidung des Gerichts lag zu Redaktionsschluss noch nicht vor. *Fair Wohnen* wird berichten.

Das Team der MVÖ Steiermark stellt sich vor

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen. So lautet seit Jahrzehnten ein Grundsatz der Mietervereinigung Steiermark. Im dritten Teil unserer Serie stellen wir die Landesorganisation und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor.

Seit den 1950er Jahren befindet sich die Landesgeschäftsstelle der größten Mieterschutzorganisation der Steiermark am Südtirolerplatz / Ecke Feuerbachgasse in Graz. In einem Objekt mit langem historischen Hintergrund. Ursprünglich als Hotel »Der Elefant« geführt, beherbergten die Räume neben der Mietervereinigung auch lange Zeit den ÖGB. Im Zuge einer Revitalisierung des gesamten Objektes im Jahr 2013 erhielt die Mietervereinigung

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zustandigkeit

neu adaptierte und renovierte Büroräumlichkeiten und ist nun über die Feuerbachgasse 1 im Hochparterre erreichbar.

Erste Ansprechpartnerin beim Betreten der Landesgeschäftsstelle ist unsere Sekretärin Frau **Elke Trumler**. Seit über 10 Jahren bei uns tätig ist sie persönlich und telefonisch von Montag bis Freitag zwischen 8 und 12 Uhr für unsere Mitglieder erreichbar. Die Nachmittage sind für die Bearbeitung der Akte,

Termine, Besprechungen und Recherchen reserviert.

Für die miet- und wohnrechtlichen Auskünfte stehen unseren Mitgliedern vier Juristen zur Verfügung. Mit diesem eingespielten Team und zahlreichen ehrenamtlichen Funktionären in den Bezirken bietet die Mietervereinigung Steiermark flächendeckend Rechtsberatung in allen Miet- und Wohnrechtsfragen an (*alle Außenstellen, Kontaktmöglichkeiten und Öffnungszeiten auf Seite 37*).

Jährlich erteilen die Juristen der Mietervereinigung Steiermark persönlich, telefonisch oder per E-Mail über 20.000 Rechtsauskünfte. Angeschlossen an eine zentrale Mitgliederverwaltung, ein modernes Telefonsystem und seit Herbst 2020 einer neuen EDV Anlage sind die Mitarbeiter auch technisch bestens ausgestattet.

Durch die inhaltlich oft fordernde Arbeit wird Teamgeist in der Landesgeschäftsstelle Graz groß geschrieben. Mit einem weinenden Auge mussten wir im Februar unsere langjährige



Elke Trumler leitet das Sekretariat der Landesgeschäftsstelle Steiermark in Graz.



Team Steiermark: Mag. Christian Lechner, Mag. Georg Thomaschitz, Dr. Tanja Scheucher, Mag. Marion Raidl, Elke Trumler (v.l.n.r.)

Mitarbeiterin **Mag. Monika Zwanzger** in den Ruhestand verabschieden.

Abgerundet wird das Team vom Vorsitzenden und Geschäftsführer **Mag. Christian Lechner** welcher sich neben der juristischen Betreuung von Mitgliedern mit der Organisation, Leitung und Verwaltung des Vereins beschäftigt.

auch neu hinzukommende Mitglieder beraten und vertreten zu dürfen.



Mit einem lachenden Auge und sehr viel Freude durften wir Frau **Mag. Marion Raidl** in unserem Team begrüßen. Frau Mag. Raidl hat sich in kürzester Zeit ausgezeichnet eingearbeitet und stellt eine neue Bereicherung für die Landesgeschäftsstelle Graz dar.

In der März-Ausgabe hat Fair Wohnen über den Abschied von Mag. Monika Zwanzger berichtet (oben).

Mag. Marion Raidl kam neu zum Team der MVÖ Steiermark (rechts).



Mietervereinigung Steiermark ist top aufgestellt, für die Zukunft bestens vorbereitet und freut sich alle bestehenden und



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

Anerkennung und Dank gebührt auch den beiden langjährigen Juristen **Dr. Tanja Scheucher** und **Mag. Georg Thomaschitz** welche tagtäglich unermüdlich für tausende steirische Mieter Rat und Hilfe bieten.



Was das neue Klima-Gesetz wirklich kostet

In der Urlaubszeit wurde das neue Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG) präsentiert. *Fair Wohnen* hat die Auswirkungen der neuen Regelungen analysiert: Auf die Mehrzahl der Mieter kommen Mehrkosten zu. Die Mietervereinigung fordert eine gerechtere Verteilung der Kosten bei der bevorstehenden »Öko-Steuerreform«.

Bis zuletzt wurde um Details gerungen, am 7. Juli wurde schließlich im Nationalrat mit der notwendigen Zweidrittelmehrheit das Bundesgesetz über den Ausbau von Energie aus erneuerbaren Quellen (Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz – EAG) beschlossen.

Fair Wohnen hat das neue Gesetz einer genaueren Betrachtung unterzogen. Was soll das EAG bewirken? Wer profitiert? Wer zahlt drauf? Und: Wie geht es mit der »Energiewende« weiter?

Wozu EAG?

Das EAG ist ein Sammelgesetz, mit dem mehrere andere Gesetze geändert werden. Das Ziel ist, den Ausbau erneuerbarer Energie voranzutreiben. Bis zum Jahr 2030 soll, rein rechnerisch, Österreichs Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen kommen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Investitionen nötig – dafür soll bis 2030 jährlich 1 Milliarde Euro an Förderung ausgeschüttet werden.

Wer profitiert?

Mithilfe sogenannter „Marktprämien“ wird künftig die Erzeugung von Strom aus Wasser- und Windkraft sowie Photovoltaik und fester Biomasse gefördert.

Für die Neuerrichtung und den Ausbau bestehender Windkraft- und Photovoltaikanlagen gibt es Investitionszuschüsse. Schließlich wird auch der Ausbau von grünem Gas (Biomethan aus landwirtschaftlichen Reststoffen oder Bioabfällen sowie Wasserstoff) mit 80 Millionen Euro pro Jahr gefördert.

Was sich durch das neue EAG weiterhin nicht ändert, ist die Schieflage bei der Verteilung der Stromkosten. Schon jetzt ist es so, dass die Haushalte den größten Anteil an der Ökostromförderung tragen, obwohl sie nur ein Viertel des Stroms verbrauchen. Die Industrie trägt dagegen nur 21 Prozent der Ökostromförderkosten, obwohl sie rund 43 % der Strommenge bezieht (siehe Grafik).

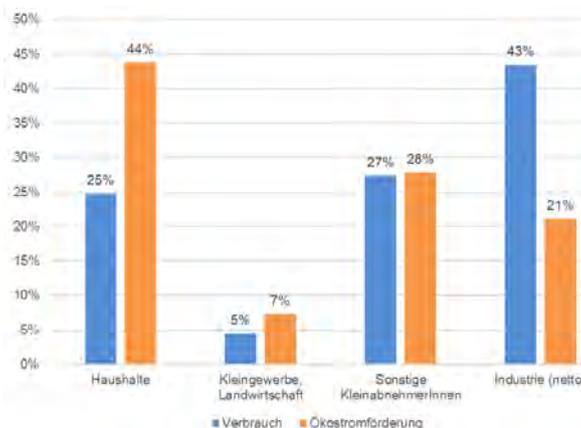
Wer zahlt?

Eines ist klar: Durch den Ausbau der erneuerbaren Energien werden die Kosten für Energiekunden stark steigen. Ein durchschnittlicher Haushalt, der Strom und Gas bezieht, wird künftig jährlich rund 60 Euro mehr als bisher zahlen müssen. Rund 120 Euro Ökostromabgabe (bisher rund 90 Euro) sowie rund 30 Euro Grüngas-Förderbeitrag (neu). Darin sind die Kosten für den erforderlichen Netzausbau noch gar nicht enthalten, wie Josef Thoman, Experte der Arbeiterkammer (AK) im Gespräch mit *Fair Wohnen* erklärt: »Wir rechnen aufgrund des massiven Ausbaus der erneuerbaren Energie sowie neuen Anwendungen auf Seiten der Verbraucher und Industrie in den nächsten Jahren beim Netzausbau mit hohen Investitionen und gehen davon aus, dass die Netzkosten in den kommenden Jahren sukzessive steigen.«

Mehrkosten für Stromkunden

Vom künftigen Netzausbau abgesehen, rechnet AK-Experte Thoman für Stromkunden mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 3.500 kWh mit 120 Euro Ökostromabgabe im Jahr. Schon bisher wurde ja Ökostrompauschale und -förderbeitrag kassiert, wobei diese in

Stromkosten
Endverbrauch und Ökostromkosten nach Endverbrauchergruppen 2017



Summe 2020 rund 90 Euro im Jahr ausmachten. Neu ist, dass das EAG vorsieht, dass der Förderbetrag sowie die Förderpauschale – gedeckelt mit 1 Milliarde Euro – jedes Jahr per Verordnung angepasst werden. »Vereinfacht gesagt hängt das davon ab, wie sich der Strompreis entwickelt und wie viele neue Anlagen dazugekommen sind«, sagt Thoman. Denn: Steigt der Großhandels-Strompreis, braucht es weniger Förderungen. Sinkt dagegen der Strompreis, steigen die Förderungen.

GIS-Befreite müssen nicht zahlen

Eine Einigung in letzter Sekunde brachte noch eine Verbesserung für GIS-Gebühr-Befreite – sie werden vom Erneuerbaren Förderbeitrag, der Pauschale und dem Grüngas-Beitrag ausgenommen. Künftig reicht es, wenn eine Person im Haushalt GIS-befreit ist und das gemeinsame Haushaltseinkommen unter einer bestimmten Höhe bleibt, um sich von den jährlichen Förderkosten befreien zu lassen (*siehe Info-Kasten rechts*). Die Zahl der Haushalte, die von dieser Regelung profitieren, werde sich von rund 130.000 auf 300.000 erhöhen, rechnet Thoman. Für weitere rund 350.000 Haushalte mit niedrigem Einkommen, die nicht zu den Personengruppen der GIS-Befreiung zählen, aber unter dem Befreiungssatz liegen, gibt es eine Deckelung der Stromförderkosten in Höhe von 75 Euro – nicht aber für den Grüngas-Förderbetrag.

Mehrkosten für Gaskunden

Neben den Mehrkosten für Strom beschert das neue EAG auch Gaskunden eine zusätzliche Belastung – sie müssen nämlich eine Grüngas-Förderung von 40 Millionen Euro im Jahr zahlen. Für einen privaten Haushalt mit einem Durchschnittsverbrauch von 15.000 kWh werde die Belastung in etwa 30 Euro ausmachen, schätzt der AK-Experte. Die AK

hatte für die Förderung von Grünem Gas eine Finanzierung aus Steuermitteln gefordert, war damit aber nicht durchgedrungen. Damit werden nun auch Mieter mit Gasetagenheizungen – die wohl kaum die Möglichkeit haben, auf eine andere Heizform zu wechseln – zur Kasse gebeten.

Körpergeld für Finanzminister

Zur Kasse bittet auch der Finanzminister – denn: Erneuerbaren Förderbeitrag, Förderpauschale, sowie Grüngas-Förderbeitrag unterliegen der Umsatzsteuer. »Die privaten Haushalte kommen also für die Förderung auf und zahlen dafür auch noch Umsatzsteuer«, kritisiert Thoman. Ein Verzicht auf die Umsatzsteuer hätte AK-Berechnungen zufolge den Haushalten

i GIS-Befreiung

Weder Ökostromabgabe noch Grüngas-Förderbeitrag bezahlen müssen nach dem EAG Haushalte, die von der Rundfunkgebühr (*GIS-Gebühr*) befreit sind. Von der *GIS-Gebühr* können folgende Personengruppen befreit werden: Arbeitslose, Gehörlose, Bezieher von Kinderbetreuungsgeld sowie Bezieher von Leistungen aus öffentlichen Mitteln, von Mindestsicherung, Pension, Pflegegeld und Studienbeihilfen. Das monatliche Nettoeinkommen des Haushalts muss unter bestimmten Grenzen liegen: Für das Jahr 2021 liegt die Einkommensgrenze für Einpersonenhaushalte bei € 1.120,54 netto monatlich und für Zweipersonenhaushalte bei € 1.767,76. Für jede weitere Person gibt es eine Erhöhung von € 172,89. Eine Hilfe zur Berechnung, ob für ihren Haushalt eine GIS-Befreiung möglich ist, finden Sie auf der Webseite der GIS – *siehe Link rechts*.

mindestens 88 Millionen Euro im Jahr erspart, ohne einen einzigen Förder-Euro zu verlieren.

Was kommt noch?

Die »Energiewende« ist freilich mit dem EAG nicht zu Ende, vielmehr steht Österreichs Haushalten mit einer »Ökosteuer« und CO₂-Abgabe ab 2022 das nächste Belastungspaket bevor. Details dazu sind noch nicht bekannt, am Beispiel Deutschland lässt sich aber die Richtung erahnen. Im Nachbarland gilt seit Anfang 2021 ein CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne. Dieser Preis werde in ein paar Jahren auf 50-60 Euro steigen, erwartet Thoman »erhebliche Kosten, die auf Gasverbraucher zukommen.« Zur Abfederung der Belastung für Haushalte schlägt die AK einen »Ökobonus Plus« vor. Dieses Modell sieht einen Pauschalbetrag vor, der für alle Personen gleich hoch ausbezahlt wird, sowie zusätzliche Mittel für Pendler und energiearme Haushalte. »Damit könnten Klein- und Mittelverdiener einen effektiven Ausgleich bekommen.« Trotzdem gebe es einen Anreiz, Energie zu sparen oder den Energieträger zu wechseln. Wer keine Möglichkeit zum Wechsel habe, soll so eine Förderung von bis zu 100% bekommen.

EAG-Gesetz

im Volltext online:



www.ris.bka.gv.at/Geltende-Fassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20011619

GIS-Rechner

online:



www.gis.at/befreiungsrechner

Mietervereinigung: Neue Belastungen für Mieter abwenden

Die Mietervereinigung (MVÖ) spricht sich klar gegen eine zusätzliche Belastung der Mieter durch CO₂-Preise aus. »Mieter können nicht beeinflussen, welche Heizungsanlage in der Wohnung installiert ist. Es wäre daher ungerecht und auch klimapolitisch verfehlt, wenn der CO₂-Preis für den Betrieb dieser Heizungen den Mietern aufgebürdet wird«, erklärt MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbacher. »Es kann nicht sein, dass auf der einen Seite Mieter mehr bezahlen müssen, damit sich auf der anderen Seite Vermieter Investitionen in klimafreundlichere Heizformen und energetische Sanierungen ersparen können.«

Wien wächst

Die Stadt Wien steuert schon seit längerem mit vielen gezielten Maßnahmen den Folgen des Klimawandels entgegen. Eine davon sind neue Parks.

Schon in den nächsten 5 Jahren werden von den Wiener Stadtgärten 400.000 m² neue Parkflächen umgesetzt. Nutzungsgerechte Raumbildung und Entwicklung vielfältiger Erholungsräume sowie gezielte klimabezogene Maßnahmen bilden dabei einen fixen Planungsbestandteil. Mit innovativen Lösungen wird Wien so um kühle, grüne Oasen erweitert. Diese umfassen den Erhalt und die Erweiterung von Stadtwildnis und Artenvielfalt sowie smartes Regenwassermanagement und das Schwammstadt-Prinzip für Stadtbäume.

Durch klimawandelangepasste und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität gesetzte Umbaumaßnahmen sollen möglichst effiziente und positive

Euro 20 Millionen (gesamt Euro 100 Millionen) zur Verfügung. Das von den Wiener Stadtgärten entwickelte Parkleitbild wird auch in Bezug auf das Thema Klimaschutz und Klimawandelanpassungsmaßnahmen stetig verbessert und reagiert dabei auf neue Bedürfnisse und Anforderungen, z. B. durch naturnahe, ökologische Gestaltungsmethoden oder klimarelevante Interventionen zur Stadtkühlung.

Elinor-Ostrom-Park und »Freie Mitte«: Beispiele für klimabezogene Ausgestaltung

So wird in der Seestadt Aspern noch im Herbst 2021 der rund 3 ha große Elinor-Ostrom-Park eröffnet. Eine Grün-oase mit viel Raum für Gemeinschaft. In dieser Anlage wird es sogenannte



Der Elinor-Ostrom-Park wird im Herbst 2021 eröffnet.

Veränderungen des Mikroklimas erreicht werden. Dies geschieht beispielsweise aufgrund der Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von neuen Bäumen, Errichtung von Nebelduschen, Wasserspielen, Wasserelementen sowie Brunnen und Beschattungen (begrünte Pergolen) als lokale Kühlzonen. Die Stadt Wien stellt in den Jahren 2021 bis 2025 jährlich für die Bezirke Fördermittel in Höhe von

Regengärten geben, die das anfallende Regenwasser der angrenzenden Flächen aufnehmen und damit einen nachhaltigen Umgang mit der wertvollen Ressource Wasser gewährleisten. Durch die geplante Versickerung wird das Regenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die extensive Bewirtschaftung der naturnahen Wiesen (werden maximal 2 Mal jährlich gemäht) stärkt die

Biodiversität und schützt die Tierwelt. Im Süden der Anlage werden Wasserspielmöglichkeiten errichtet.

Am ehemaligen Nordbahnhofgelände, dem größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiet, entsteht bis 2025 eine 9,3 ha große, naturnah gestaltete Parkanlage: »Freie Mitte«. Den ganzheitlichen Charakter sollen Trockenwiesen und naturnahe Staudenbereiche ausmachen, die vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht wertbestimmend sind. Die »Freie Mitte« verkörpert ein Stück Wildnis im dichten Stadtgefüge. Aufgewertet wird die Anlage durch die Erhaltung zweier Teichflächen, des Altbaumbestandes und vieler Baum-Neupflanzungen. Die 20.800 m² großen Teilbereiche, die Stadtwildnis und das Parkband 1 werden bis Herbst 2021 fertiggestellt.

Mehr Infos: park.wien.gv.at

Eine Reise durch die Themengärten

Du möchtest durch unterschiedliche Traumgärten wie etwa den Griechischen Garten oder den Claude-Monet-Garten reisen? Dann komm in den Schulgarten Kagran und melde dich für die kostenlose Führung »Reise durch die Themengärten« an.

Termine: bis Mitte Oktober 2021, Montag bis Freitag, zwischen 8 Uhr und 13.30 Uhr (letzter Start)

Dauer: circa 1,5 Stunden

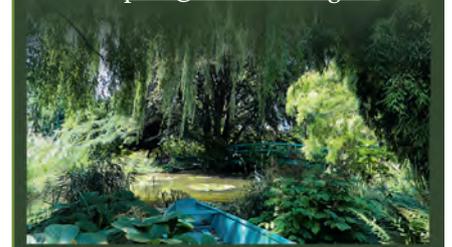
TeilnehmerInnen-Zahl: mindestens 5 und höchstens 10 Personen pro Führung

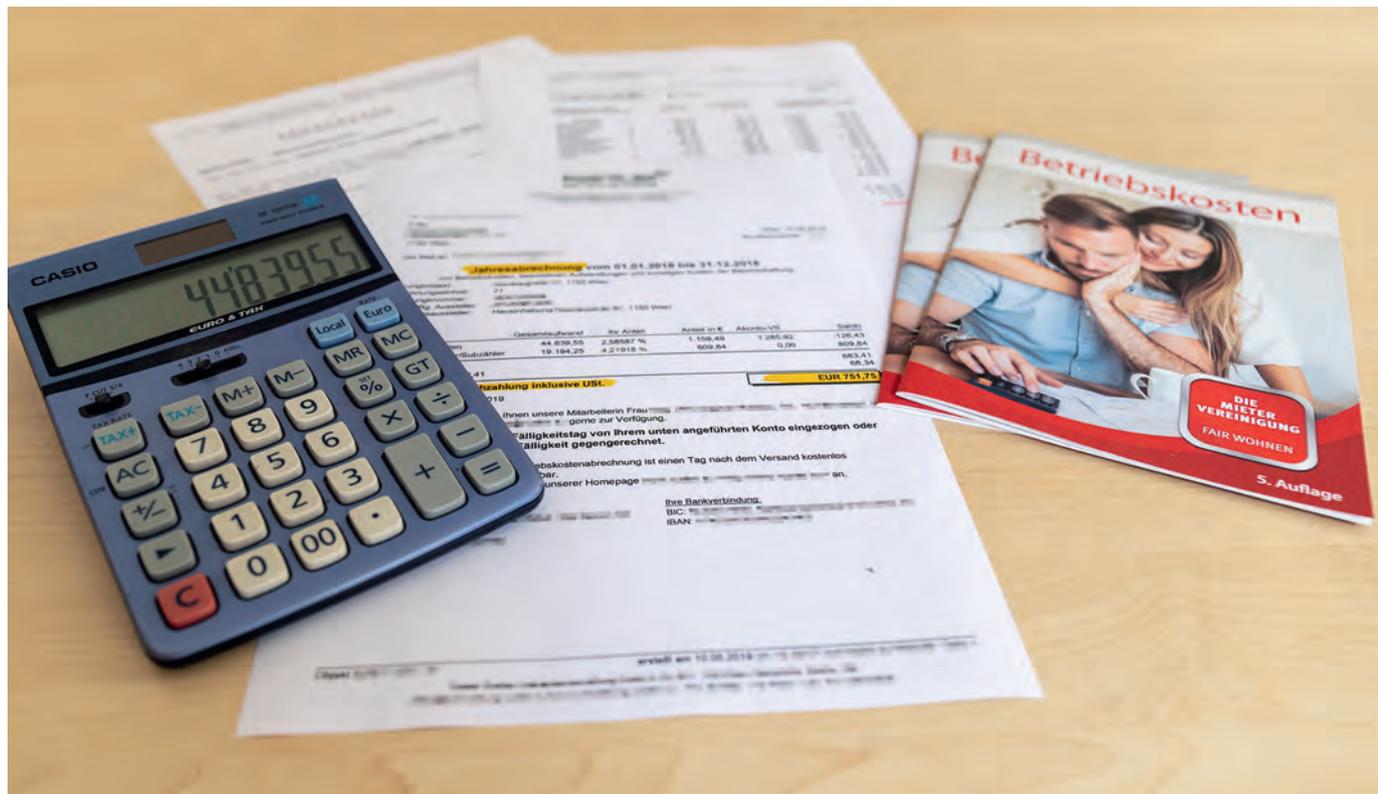
Ort: Schulgarten Kagran 22., Donizettiweg 29

Voranmeldung unbedingt erforderlich - nur gruppenweise ab 5 Personen:

Telefon: +43 1 4000-42048, erreichbar Montag bis Freitag von 7 Uhr bis 14 Uhr

E-Mail: post@ma42.wien.gv.at





Betriebskosten um 2,3 Prozent gestiegen

Der neue Betriebskostenspiegel deckt die Preistreiber auf. Die Mietervereinigung fordert ein Mitspracherecht der Mieter bei der Beauftragung der Hausverwaltung.

Zum 13. Mal legt die Mietervereinigung (MVÖ) Zahlen zum Preisgefüge von Betriebskosten in privaten Wiener Miethäusern vor. Aufgrund laufender Überprüfungen für Mitglieder gewinnt die MVÖ genaue Einblicke in die Abrechnungen und kann einen repräsentativen Durchschnittswert ermitteln. Der komplette Datenbestand aus dem Jahr 2019 liegt nun als Betriebskostenspiegel 2021 der MVÖ vor.

Ein Drittel der Betriebskosten machten auch im Jahr 2019

Verwaltungshonorare und Versicherungsprämien aus. Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung, fordert deshalb erneut eine faire Neuregelung der Betriebskosten: »Kosten, die nicht von den Mietern verursacht werden, sollten von diesen auch nicht zu tragen sein. Versicherungsprämien sowie auch die Grundsteuer müssen aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden.«

Die Wohnrechts-Expertin tritt außerdem für ein

Mitspracherecht der Mieter bei der Beauftragung der Hausverwaltung ein: »Wer die Verwaltung bezahlt, muss auch mitreden können.«

Betriebskosten prüfen mit dem Online-Rechner der MVÖ:



mietervereinigung.at/5889/Betriebskostenrechner-fuer-Mieter

Betriebskosten 2019

Im Abrechnungsjahr 2019 betragen die monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund **2,21 Euro** (2018: 2,16 Euro). Die Betriebskosten sind damit um **2,28 % gestiegen**. Eine 70 m²-Wohnung in Wien war im Jahr 2019 mit monatlich durchschnittlich 155 Euro an Nettobetriebskosten

(1.856 Euro jährlich) belastet. 2018 waren es noch 151 Euro (1.814 Euro jährlich).

Im Jahresvergleich sind die Positionen Müllentsorgung und Hausreinigung am kräftigsten gestiegen – mit einem Plus von 3,1 % bzw. 3,0 %. Ebenfalls stärker als die allgemeine Teuerung (+1,5 %) gestiegen sind die Kosten für Wasser/Abwasser (2,9 %) sowie Versicherung (+2,8 %).

Die wichtigsten Positionen 2019 im Überblick:

- **Versicherungsprämien:** 5,80 Euro/Quadratmeter (+ 2,8 %; 2018: 5,64 €/m²)
- **Reinigungskosten:** 5,81 €/m² (+ 3,0 %; 2018: 5,64 €/m²)
- **Wasser/Abwasser:** 4,63 €/m² (+ 2,9 %; 2018: 4,50 €/m²); verbrauchsabhängig.
- **Verwaltungshonorar:** 3,60 €/m² (+ 0,3 %; 2018: 3,59 €/m²); gesetzlich gedeckelt – Höchstbetrag: 3,60 €/m².
- **Müllentsorgung:** 2,96 €/m² (+ 3,1 %; 2018: 2,87 €/m²); verbrauchsabhängig.
- **In Häusern mit Aufzügen** sind 2019 zusätzlich 2,95 €/m² (+1,7 %) an Liftkosten angefallen. Im Jahr davor waren es 2,90 €/m².

Abrechnungen kontrollieren kann sich lohnen

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2020 waren bis spätestens 30. Juni 2021 zu legen. »Wenn Sie noch keine Abrechnung erhalten haben, dann fordern sie diese von der Hausverwaltung oder vom Vermieter an. Als Mieter haben Sie das gesetzliche Recht auf eine Betriebskostenabrechnung«, erklärt Hanel-Torsch. Sie empfiehlt, vorliegende Abrechnungen genau zu kontrollieren – denn der Großteil aller von der MVÖ überprüften Abrechnungen sei in vielerlei Punkten zu beanstanden. »Es kann sich lohnen, die Abrechnung von unseren Experten prüfen zu lassen«, sagt Hanel-Torsch. »Wir helfen unseren Mitgliedern und fordern zu viel Bezahltes zurück.«

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



[mietervereinigung.at/699/](https://www.mietervereinigung.at/699/)
Downloadcenter

i Die 10 häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

1. Verwaltungshonorar

Kosten wie Porti, Bankspesen, Telefongebühren oder Zinsen finden sich häufig in den Betriebskosten. Diese sind jedoch – im Altbau und geförderten Neubau – vom Verwaltungshonorar abgedeckt und dürfen nicht extra verrechnet werden.

2. Reparaturkosten

Reparaturen sind keine Betriebskosten. Eine Reparatur der Gegensprechanlage, des Stiegenhauslichts etc. dürfen den Mietern nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

3. Wartungsverträge für Aufzüge

In vielen Häusern werden Vollwartungsverträge für Aufzüge abgeschlossen und diese gesamt über die Betriebskosten abgerechnet. In einem Vollwartungsvertrag sind jedoch neben den regelmäßigen Wartungen auch Reparaturen inkludiert. Diese stellen wiederum keine Betriebskosten dar. Wird trotzdem ein Vollwartungsvertrag abgeschlossen, so sind die Kosten aufzuteilen, sodass nur die Wartungen in der Betriebskostenabrechnung aufscheinen.

4. Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

Nur wenn eine Mehrheit der Mieter dem Abschluss, der Änderung oder Erneuerung einer Sturmschaden- und Glasbruchversicherung zugestimmt hat, dürfen die Kosten weiterverrechnet werden.

5. Sonstiges

Häufig findet sich in Betriebskostenabrechnungen der Punkt »Sonstiges«. Darunter werden alle denkbaren Kosten verrechnet, die meist keine Betriebskosten darstellen.

6. Einnahmen

Oft findet sich in Betriebskostenabrechnungen keine Aufschlüsselung der Einnahmen. Eine Überprüfung ist jedoch sinnvoll, da mitunter die errechnete Nachzahlungshöhe nicht korrekt ist.

7. Entrümpelung

Die Räumung von nicht zuordenbaren Gegenständen oder Bauschutt stellt Betriebskosten dar. Können nachweislich abgestellte Gegenstände einzelnen Mietern oder Eigentümern zugeordnet werden, so sind die Kosten ausschließlich ihnen zu verrechnen.

8. Wasserkosten

Wenn sich im Gebäude Gewerbebetriebe befinden, die einen erhöhten Wasserverbrauch haben und nicht getrennt abgerechnet werden, ist es möglich, eine Refundierung dieser Kosten zu beantragen.

9. Betriebskostenschlüssel

Wenn im Haus Zu- oder Ausbauten erfolgen, muss der Verteilungsschlüssel neu berechnet werden. Die Betriebskostenschlüssel der bisherigen Mieter werden dadurch kleiner.

10. Guthaben

Das Betriebskostenguthaben wird oft nicht zur Fälligkeit am übernächsten Mietzinstermin ausbezahlt, sondern in die Betriebskostenabrechnung für das Folgejahr übertragen. Das ist nicht zulässig.

Das Team der MVÖ Oberösterreich stellt sich vor

In Oberösterreich sind Rat- und Hilfesuchende in Mietrechtsfragen beim Team der Mietervereinigung genau richtig. Im vierten Teil unserer Serie stellen wir die Landesorganisation und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor.

In der Linzer Zentrale sowie in den Außenstellen in Wels, Steyr, Gmunden, Vöcklabruck und Perg (*alle Adressen und Öffnungszeiten auf Seite 37*) berät und betreut das siebenköpfige Team alle Mitglieder des Bundeslandes.

Rund 2.500 Beratungen, hauptsächlich zu den Themen Mietzins, Betriebskosten und Kauttionen, wickeln die Experten im Jahr ab. Dazu kommt die Vertretung vor Schlichtungsstellen und Gerichten sowie die Teilnahme an Mieterversammlungen und Info-Veranstaltungen zu Mietrechtsthemen.

Seit 2018 lenkt Landtagsabgeordneter **Peter Binder** als Landesvorsitzender die Organisation, als Landesgeschäftsführerin ist seit 2019 **Nicole Hager-Wildenrotter** tätig. Komplettiert wird das Team von **Brigitte Eschlböck**, **Kristina Hochreiter**, **Christien Windsteiger** (dzt. in Karenz), **Andreas Bernögger** und **Hannes Puchner**.

Juristin **Nicole Hager-Wildenrotter** begann 1995 bei der

Mietervereinigung. »Mein Hauptmotiv war, Menschen die in Not geraten sind oder denen Unrecht getan wurde, zu unterstützen. Ich war immer gern auf der Seite der Schwächeren. Weil Mieter gegenüber gewerblichen Vermietern und gemeinnützigen Bauträgern tendenziell in der schwächeren Position sind, ist es für mich stimmig, Mieter zu vertreten«, erklärt die gebürtige Linzerin, die in Rechtsberatung und -vertretung tätig ist und Mieter- sowie

Rat & Hilfe
für Mieter
bei der MVÖ OÖ:



mietervereinigung.at/740/Leistungs-umfang-Zustandigkeit

Eigentümerversammlungen organisiert und besucht. Als Landesgeschäftsführerin richtete sie ihren Fokus unter anderem auf Öffentlichkeitsarbeit und baute gemeinsam mit den Mitarbeitern die Facebook-Präsenz der Landesorganisation auf (facebook.com/MVÖOO.Mietervereinigung.oberoesterreich).

Für Hager-Wildenrotter sind leistbares Wohnen, Chancengleichheit und soziale Sicherheit zentrale Anliegen – für die sie sich auch politisch aktiv einsetzt. Bei der kommenden Landtagswahl kandidiert sie für die SPÖ in Linz auf dem zweiten Listenplatz.

Ihr Motto »Miteinander reden und einander verstehen statt schweigen und ausgrenzen« kommt nicht von ungefähr: sie ist nicht nur diplomierte Rechtswissenschaftlerin, sondern auch Master in Mediation und Konfliktmanagement - eine Ausbildung, die in der täglichen Beratung und Vertretung, besonders auch bei Verhandlungen oder Nachbarschaftsstreitigkeiten hilfreich ist.



Landesgeschäftsführerin Mag.a Nicole Hager-Wildenrotter PMM



Team Oberösterreich: Dr. Andreas Bernögger, Mag.a Nicole Hager-Wildenrotter PMM, Hannes Puchner, Mag.a Christin Windsteiger, LAbg. Peter Binder, Brigitte Eschlböck (v.l.n.r.)

Streitigkeiten unter Nachbarn haben seit Beginn der Corona-Pandemie, vor allem während der Lockdowns, deutlich zugenommen, weiß Juristin Kristina Hochreiter. Sie ist im September des Vorjahres zum Team der MVÖ gestoßen. »Während meiner Gerichtspraxis ist mir in einigen Mietrechts-Verhandlungen aufgefallen, dass die Vermieter vertreten wurden, die Mieter hingegen alleine da waren«, erzählt Hochreiter. Als sie erfuhr, dass die Mietervereinigung



Seit 2004 im Team: Brigitte Eschlböck managt Korrespondenz und Verwaltung.

Juristen sucht, habe sie sich gleich gemeldet. Die gebürtige Mühlviertlerin berät und vertritt MVÖ-Mitglieder in wohnrechtlichen Angelegenheiten. »Mir ist es wichtig, Mietern durch meine Beratung helfen zu können. Ich verhandle auch gerne vor Gericht.« In ihrer Freizeit ist Hochreiter – wie Hager-Wildenrotter – begeisterte Bergwanderin.



Seit einem Jahr dabei: Juristin Mag.a Kristina Hochreiter

Lieber am Balkon als am Berg weilt dagegen Brigitte Eschlböck in ihrer Freizeit. Die gebürtige Linzerin ist eine der ersten

Anlaufstellen für alle Mitglieder in Oberösterreich und in der Zentrale in der Noßbergerstraße für die landesweite Korrespondenz und Verwaltung zuständig. Seit 2004 ist Eschlböck bei der Mietervereinigung, aus gutem Grund: »Der soziale Gedanke, die Solidarität und die Möglichkeit, anderen zu helfen sind für mich maßgebend.« Am kleinen, aber feinen Team der Landesorganisation schätzt sie besonders die familiäre Atmosphäre. »Wenn man merkt, dass man andere aufbauen kann, geht es einem selbst auch gleich besser.«

So erreichen Sie das Team der Mietervereinigung Oberösterreich:

MVÖ Oberösterreich

4020 Linz, Noßbergerstr. 11
 Öffnungszeiten: Montag-Freitag 8.30-12.00 Uhr und am Montag und Mittwoch auch 14.00-16.30 Uhr
 Tel: 0732/77 32 29
 Fax: 0732/ 79 44 61
 Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

So funktioniert die Weitergabe einer Mietwohnung

Wer darf einen bestehenden Mietvertrag übernehmen? Erhöht sich die Miete? Worauf es bei der Weitergabe von Mietrechten ankommt.



Elke Hanel-Torsch ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Es gibt zwei Varianten, wie Mietrechte an Angehörige weitergegeben werden können: Die Weitergabe unter Lebenden und die Weitergabe im Todesfall.

Weitergabe unter Lebenden

Eine Weitergabe der Mietrechte gibt es nur im Altbau (Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes) und im geförderten Wohnbau.

Der Mietvertrag kann an Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, etc.), Ehepartner und an Geschwister des Hauptmieters abgegeben werden. Voraussetzung ist ein gemeinsamer Aufenthalt in der Wohnung für die letzten zwei Jahre (bei Geschwistern fünf Jahre) und dass der bisherige Hauptmieter aus der Wohnung auszieht. Für den gemeinsamen Haushalt ist eine richtige Wohngemeinschaft erforderlich, die Meldung nach dem Meldgesetz reicht nicht aus.

Liegen die Voraussetzungen vor und zieht der Hauptmieter aus, ist der Vermieter/die Hausverwaltung unverzüglich mittels

eingeschriebenen Briefes von dem Eintritt zu verständigen. Ein entsprechendes Muster schreiben stellen wir für unsere Mitglieder zur Verfügung.

Es kommt zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages, der alte Vertrag bleibt wie er ist aufrecht. Auch der Name wird nicht geändert. Die schriftliche Bekanntgabe des Eintritts ist ausreichend.

Ist die Weitergabe zwischen lebenden Lebensgefährten möglich?

An Lebensgefährten können Mietrechte nur im Todesfall weitergegeben werden. Sollten Lebensgefährten den Mietvertrag gemeinsam abzuschließen, ist zu bedenken, dass sowohl der Vermieter als auch der Mitmieter in diesem Fall zustimmen müssen, wenn einer der Lebensgefährten den Mietvertrag beenden möchte!

Gilt das Recht zur Weitergabe bei Scheidung?

Das Scheidungsrecht ist ein besonderer Fall. In der Regel wird eine gerichtliche Entscheidung notwendig sein. Besprechen Sie

rechtzeitig mit Ihrer Rechtsberatung, wann welcher Schritt gesetzt werden muss, damit eine Mietrechtsübertragung noch möglich ist.

Bei der einvernehmlichen Scheidung müssen die Voraussetzungen des §12 MRG (Gatte/Gattin wohnt mindestens die letzten zwei Jahre in der Wohnung oder zumindest seit der Eheschließung) gegeben sein. Wenn dem nicht so ist, muss der Vermieter den in der Scheidung getroffenen Vereinbarungen zustimmen. Tut er das nicht, so ist vor der Scheidung schon zu klären, welche Schritte notwendig sind, damit Mietrechte an der Wohnung übertragen werden können.

Im Falle einer streitigen Scheidung entscheidet jedenfalls das Gericht.

Todesfall

Der Kreis der Berechtigten im Todesfall des Hauptmieters ist größer als beim Mietrechtseintritt unter Lebenden und die Eintrittsmöglichkeit gilt für alle Mietverhältnisse in Wohnungen, unabhängig vom Gebäudealter.



Ziel der Bestimmung ist es, im gemeinsamen Haushalt lebende nahe Angehörige vor der Obdachlosigkeit zu schützen.

Voraussetzungen sind ein tatsächlicher gemeinsamer Haushalt in der gemieteten Wohnung und ein dringendes Wohnbedürfnis. Die Meldung bei der Behörde reicht für einen gemeinsamen Haushalt nicht aus. Notwendig ist ein Zusammenleben im Todeszeitpunkt. Ebenso wird ein dringendes Wohnbedürfnis gefordert.

Die eintretende Person darf also keine andere (gleichwertige) Wohnmöglichkeit zur Verfügung haben. Eintrittsberechtigt

sind wiederum der Ehepartner, Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, etc.), Geschwister und auch der Lebensgefährte.

Der Eintritt passiert im Todesfall des Hauptmieters automatisch, sollte jedoch zu Beweis Zwecken schriftlich mitgeteilt werden. Ein entsprechendes Musterschreiben stellen wir für unsere Mitglieder zur Verfügung.

Achtung: Es kommt zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages, der alte Vertrag bleibt wie er ist aufrecht. Auch der Name wird nicht geändert.

Wird sich die Miete erhöhen,

wenn ich die Mietrechte abtrete?

Wurde der Mietvertrag, in den der Eintritt erfolgt, vor 1. März 1994 abgeschlossen, so darf sich die Nettomiete (begrenzt auf Kategoriemietzins A – derzeit maximal 3,60 € pro m²) erhöhen. Der Wert wird alle paar Jahre valorisiert.

Das gilt sowohl für den Eintritt unter Lebenden, als auch für den Mietrechtseintritt im Todesfall. Wir raten hier zur Inanspruchnahme eines Beratungstermins bei der Mietervereinigung Österreichs. Lediglich bei Ehepartnern, Lebensgefährten und minderjährigen Kindern bleibt die Miete gleich.

Musterschreiben zur Weitergabe einer Mietwohnung:



mietenvereinigung.at/699/
Downloads

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

Was bringt die neue WEG-Novelle?

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) steht im Zeichen der Energiewende, bringt einige Änderungen und soll mit 1. Jänner 2022 in Kraft treten. Fair Wohnen wirft einen Blick darauf.

Der Gesetzesentwurf zur WEG-Novelle sieht vor, die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu erleichtern. Außerdem soll die Anbringung von Einzel-Photovoltaikanlagen und Beschattungsvorrichtungen begünstigt werden. Auch eine Mindestdotierung der Eigentü-merrücklage ist vorgesehen.

Neuerungen beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers (§ 16)

Derzeit muss ein Wohnungseigentümer, der sein Objekt verändern will und dadurch schutzwürdige Interessen anderer Eigentümer beeinträchtigen könnte, die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einholen – eine Bestimmung, die sich oft als zu hohe Hürde erwiesen hat.

Die Novelle sieht nun eine Zustimmungsfiktion vor; das bedeutet, es reicht bei gewissen Änderungen aus, die übrigen Eigentümer zu verständigen. Erheben diese keinen Widerspruch, gilt dies künftig als Zustimmung. Die Zustimmungsfiktion gilt nur für bestimmte privilegierte Veränderungen:

die behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, die Anbringung einer Photovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses

harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts, sowie der Einbau von einbruchsicheren Türen.

Neue Auskunftspflicht des Verwalters (§ 20)

Um die Zustimmungsfiktion von § 16 umsetzbar zu machen, wird eine Auskunftspflicht des Verwalters eingeführt. Diese Auskunftspflicht trifft die Namen und die Zustellschriften der anderen Wohnungseigentümer.

Erleichterung der Willensbildung (§ 24)

Bisher wurde bei Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft die Anteilsmehrheit der Miteigentümer von den insgesamt vorhandenen Miteigentumsanteilen berechnet. Verbesserungen konnten nur dann in Angriff genommen werden, wenn sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer – berechnet nach den Miteigentumsanteilen – aktiv dafür aussprach.

Dieser bisherigen – und weiterhin aufrecht bleibenden – Mehrheitsbildung wird nun eine zweite Möglichkeit der Beschlussfassung an die Seite gestellt. Bei dieser zweiten Variante kommt es für die Mehrheitsbildung nicht auf die Mehrheit aller Miteigentumsanteile, sondern auf eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen an. Allerdings muss dabei ein zweifaches Zustimmungserfordernis erfüllt werden: Einerseits müssen sich zumindest zwei Drittel (nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) jener Wohnungseigentümer, die ihre Stimme

abgegeben haben, für den Beschluss aussprechen. Andererseits müssen die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

So soll auch mit einer niedrigen Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Abstimmung ein wirksamer Beschluss erzielt werden können.

Mindestdotierung der Rücklage (§ 31)

Die Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen wird mit einem monatlichen Mindestbetrag vorgegeben, der – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – nicht unterschritten werden darf. Dieser Mindestbetrag wird mit dem Kategoriebetrag für die Ausstattungskategorie D nach dem Mietrechtsgesetz angesetzt und beträgt derzeit 90 Cent pro Quadratmeter.

AK-Experte Walter Rosifka kritisierte in seiner Stellungnahme zur Novelle, dass die Wohnungseigentümerinnen damit verpflichtet werden, »Vermögen anzusparen, worüber der Verwalter im Rahmen seiner nach außen hin gesetzlich unbeschränkbaren Vollmacht frei verfügen kann. Umso mehr ist es geboten, die Regelungen zum Schutz der Wohnungseigentümerinnen und ihres Vermögens zu verbessern.«

Die Mietervereinigung unterstützt die Forderung nach einer Einschränkung der Verwaltungsvollmacht und besseren Kontroll- und Rechtsdurchsetzungsmöglichkeiten für die einzelnen Wohnungseigentümer.



Mietvertrag: Die wichtigsten Tipps für Mieter

Beim Abschluss eines Mietvertrages ist Vorsicht geboten.
Was sollten Mieter wissen, bevor sie unterschreiben?



chrift)

Ein Mietvertrag ist eine mündliche, schriftliche oder aber auch stillschweigende Vereinbarung zwischen einem Vermieter und einem Mieter über ein bestimmtes Mietobjekt zu einem bestimmten Mietzins.

Mit der Unterzeichnung eines Mietvertrages akzeptieren Sie als Mieter eine konkrete Wohnung zu bestimmten Bedingungen anzumieten. Wie unsere Praxis zeigt, ist es beim Abschluss eines Mietvertrages in Österreich besser vorsichtig zu sein, als später die Nachsicht zu haben.

Unser Tipp: Verlassen Sie sich nie auf mündliche Zusagen. Diese sind letztlich kaum zu beweisen. Lassen Sie sich Zusagen

wie das Benützungsrecht eines Gartens, Parkplatzes, Wasch- oder Hobbyraums, das Recht auf Tierhaltung etc. schriftlich bestätigen oder in den Mietvertrag aufnehmen.

Mietvertragsdauer

Mietverträge können befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Befristet ist ein Mietverhältnis immer dann, wenn schon bei Mietvertragsabschluss das Ende der Mietdauer bestimmt ist und auch schriftlich angeführt wird, wie etwa: »Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2021 und endet am 31.12.2025.« Für Wohnungen, die ganz oder teilweise dem Mietrechtsgesetz (MRG)

unterliegen, muss ein befristeter Mietvertrag eine Mindestdauer von 3 Jahren haben - egal, ob es sich dabei um einen Haupt- oder Untermietvertrag handelt.

Für welche Wohnungen gilt das MRG? Faustregel: Gebäude, deren Baubewilligung vor dem 30.06.1953 erteilt wurde, fallen voll unter das MRG. Für Ein- oder Zweifamilienhäuser gilt das MRG aber nicht - hier könnte auch eine kürzere Befristung vereinbart werden.

Hauptmiete oder Untermiete

Prüfen Sie vor Vertragsabschluss immer, ob es sich um einen Hauptmietvertrag oder um einen Untermietvertrag handelt. ►

Hauptmiete entsteht dann, wenn der Mietvertrag

- mit dem Eigentümer der Liegenschaft
- mit dem Eigentümer der Wohnung
- mit dem Fruchtniesser der gesamten Liegenschaft
- mit dem Fruchtniesser an einem Wohnungseigentumsobjekt
- mit dem Generalmieter oder Pächter eines ganzen Hauses
- mit dem Wohnungseigentumsbewerber abgeschlossen wird. In diesem Falle kommt der Hauptmietvertrag mit allen Eigentümern der Liegenschaft zustande. Mit Begründung von Wohnungseigentum am Mietobjekt geht die alleinige Vermieterstellung dann auf den Wohnungseigentümer über.

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



Die Experten der Mietervereinigung helfen gerne bei allen Fragen rund um Ihren neuen Mietvertrag.

In allen anderen Fällen liegt Untermiete vor. Untermieter sind in vielerlei Hinsicht schlechter gestellt als Hauptmieter. Das Untermietverhältnis ist vom Hauptmietvertrag abhängig. Wird der Hauptmietvertrag beendet, so müssen Sie auch als Untermieter die Wohnung verlassen.

Wer wird Mieter?

Wer den Mietvertrag unterzeichnet, der wird auch Mieter.

Alleiniger Mieter

Sie können alleine Mieter werden, dann aber haften Sie auch alleine für die Mietzinse und sonstigen Forderungen des Vermieters.

Wohngemeinschaften

Insbesondere Jugendliche oder Studierende, die auf der Suche nach der ersten eigenen Wohnung sind, überlegen oft eine Wohngemeinschaft zu bilden.

In einer Wohngemeinschaft erklären sich mehrere Personen bereit, gemeinsam, formlos und freiwillig miteinander in einer Wohnung zu wohnen, wobei allgemeine Räume wie WC, Küche und Bad gemeinschaftlich genutzt werden und meistens jeder Person ein eigener Raum für ihre Privatsphäre zur Verfügung gestellt wird. Eine Wohngemeinschaft kann dadurch begründet werden, dass mehrere miteinander einen Mietvertrag abschließen oder eine Person Mieter wird und alle anderen Untermieter sind.

Mitmieter

Es können auch mehrere Personen gleichberechtigte Mitmieter werden. Diese Personen haften dann solidarisch für die Miete. Alle Mitunterzeichner des Mietvertrags haben die gleichen Rechte und Pflichten, was aber auch bedeutet, dass sie gegebenenfalls auch alleine für den gesamten Mietzins geradestehen müssen.

Wenn Sie sich entscheiden, gemeinsam mit einer zweiten Person (z. B. Lebensgefährtin, Freund, Ehepartner) einen Mietvertrag abzuschließen, bedenken Sie, dass Sie immer nur gemeinschaftlich handeln und auch nur gemeinsam den Mietvertrag kündigen können. Ein Mitmieter kann daher nur mit Zustimmung des

anderen Mitmieters und des Vermieters wieder aus einem Mietvertrag aussteigen. Kommt keine Einigung zustande, haften Sie ansonsten auch nach deinem Auszug weiter für Mietzinsrückstände.

WG mit Haupt- und Untermietern

Meistens schließt eine Person den Hauptmietvertrag ab und vermietet dann an die anderen WG-Mitglieder weiter. Halten Sie schriftlich im Mietvertrag fest, dass mehrere Personen einziehen werden. Bedenken Sie, dass Sie als Hauptmieter nach außen hin gegenüber Ihrem Vermieter für alle Forderungen (Mietzinszahlungen etc.) haften aber auch gegenüber den anderen Mietern als Vermieter auftreten und diese daraus selbst auch Rechte ableiten können.

Vertragserrichtung

Bei Wohnungen, die voll unter das MRG fallen, sind Kosten für die Erstellung des Vertrages verboten, da der Abschluss eines Mietvertrages gerade eine typische Verwaltungstätigkeit darstellt und der damit verbundene Aufwand durch das Verwaltungshonorar abgedeckt wird, das den Mietern als Betriebskosten verrechnet wird. Sollten Sie dafür etwas bezahlt haben, können Sie den Betrag binnen 10 Jahren zurückfordern. Zulässig kann die Zahlung jedoch in allen anderen Wohnungen sein, die nicht oder nur teilweise dem MRG unterliegen.

Unser Tipp: Dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung bei Anmietung genau. Machen Sie Fotos und fertigen Sie ein Übernahmeprotokoll an.

Kautions

Nach dem Abschluss eines Mietvertrages ist in der Regel auch eine Kautions zu bezahlen. Diese dient dem Vermieter

zur Absicherung von Forderungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis entstehen. Das können ausstehende Mietzinszahlungen sein oder auch die Reparatur von eventuellen Schäden nach dem Auszug des Mieters. Will der Vermieter eine Kautions verlangen, muss dies vertraglich vereinbart werden.

Die Höhe der Kautions ist Vereinbarungssache. Üblich sind drei Bruttomonatsmieten. Bis zu sechs Monatsmieten wären jedoch auch zulässig. In welcher Form die Kautions zu bezahlen ist, kann frei vereinbart werden.

Unser Tipp: Lassen Sie sich die Übergabe der Kautions schriftlich quittieren und/oder im Mietvertrag vermerken. Wenn Sie aus der Wohnung ausziehen, müssen Sie beweisen können, dass Sie eine Kautions übergeben haben und in welcher Höhe. Bei einer mündlichen Kautionsvereinbarung ist das nur sehr schwer nachweisbar!

Mietvertragsgebühr

Beim Mieten einer Wohnung fällt seit 11. November 2017 keine Mietvertragsgebühr mehr an. Für Gewerbeimmobilien ist die Gebühr jedoch nach wie vor zu entrichten. Bei unbefristeten Mietverträgen über Geschäftsräume beträgt die Vergütung maximal 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Anderes gilt für befristete Geschäftsräumlichkeiten! Für diese darf 1% des maximal 18-fachen Jahresbruttomietzinses verlangt werden.

Unser Tipp: Lassen Sie sich generell Kosten wie Kautions, Vergütung, Ablösen etc. immer schriftlich bestätigen.

Maklerprovision

Der Makler hat erst dann Anspruch auf seine Provision, wenn der Mietvertrag zustande

gekommen ist. Bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen stehen ihm zwei Monatsmieten als Maklerprovision zu. Bei auf drei Jahre befristeten Mietverträgen steht nur eine Monatsmiete zu. Ist der Makler gleichzeitig als Hausverwalter tätig, so darf er nur jeweils die Hälfte verlangen.

Unser Tipp: Mit unserem Maklerprovisionsrechner können Sie Ihre Werte online berechnen.

Mietzinsvorauszahlung

Bei einer Mietzinsvorauszahlung zahlt der Mieter einen höheren Geldbetrag, der einem bestimmten Zeitraum zugeordnet sein muss (zB. 10 Jahre ab Mietbeginn). Außerdem wird in der Regel festgelegt, dass sich der monatliche Mietzins dadurch um einen bestimmten Betrag verringert.

Miethöhe

Die Gesamtmiete setzt sich üblicherweise aus dem Nettomietzins, dem Betriebskostenanteil und der Umsatzsteuer zusammen.

Im klassischen Altbau (vor 1945 errichtet) und in öffentlich geförderten Neubauten besteht eine Beschränkung für Mieten. Im freifinanzierten Neubau darf die Miethöhe frei vereinbart werden.

Unser Tipp: Nutzen Sie den kostenfreien Mietzinsrechner der Mietervereinigung Wien und prüfen Sie Ihren Mietzins. Denn: Drei von vier neu abgeschlossenen Mieten in Altbauwohnungen sind zu hoch!

Möbelmiete

Eine Möbelmiete muss im MRG-Vollanwendungsbereich ausdrücklich vereinbart werden. Es reicht nicht, dass die Einrichtungsgegenstände in der

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

Die Höhe der Möbelmiete richtet sich nach Zeitwert und Restnutzungsdauer. Dazu kommt ein Gewinnzuschlag für den Vermieter (in Höhe von üblicherweise 12%) plus 20 Prozent Umsatzsteuer.

Ein Beispiel: Der Zeitwert (Wert 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 (12%) beträgt 5,00 Euro. Das monatliche Entgelt beträgt in Summe also 46,67 netto. Gesamtbetrag inklusive 20% Umsatzsteuer: 56,00 Euro.

Bei einer befristeten Miete ist zwar der Hauptmietzins um 25% zu kürzen, eine vereinbarte Möbelmiete jedoch nicht.

Unser Tipp: Lassen Sie die Höhe Ihrer Möbelmiete von unseren Experten überprüfen, denn oft werden Zeitwert und Restnutzungsdauer zu hoch angesetzt.

Ablöse

Wofür kann eine Ablöse (Einmalzahlung) verlangt werden? Hier gibt es mehrere Arten:

- Die »schwarze«/illegale Ablöse für den Abschluss eines Mietvertrages
- Ablösen für Kündigungsvorzicht des Vermieters im MRG
- Investitionsablösen nach § 10 MRG
- Möbelablöse
- Vertragserrichtungskosten
- Baukostenbeitrag

Maklerprovisionsrechner



mietenvereinigung.at/707/MaklerprovisionsrechnerModule

Mietzinsrechner



mietenvereinigung.at/706/MietzinsrechnerModule

Checkliste Wohnungsbesichtigung



mietenvereinigung.at/699/Downloads



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Mietervereinigung kämpft für Deine Rechte als MieterIn und steht Dir bei Problemen mit Vermietern zur Seite. Top-JuristInnen beraten Dich in allen Wohnrechtsfragen und helfen Dir gegen Abzocke bei Mieten und Betriebskosten, beim Streit um Kauttionen und vielem mehr. Damit Wohnen fair bleibt. Alle Infos:

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

Ihre Meinung zählt!

Große MVÖ-Mitgliederbefragung im September - bitte machen Sie mit!

Liebes Mitglied,
der Mietervereinigung liegt Ihre Meinung sehr am Herzen! Damit wir unser Serviceangebot noch besser gestalten und bestmöglich auf Ihre Interessen und Bedürfnisse eingehen können, laden wir Sie herzlich ein, Ihre Meinung der Mietervereinigung mitzuteilen.

In einem zweiten Teil der Online-Befragung geht es darum, welche Themen beim Wohnen jetzt und in Zukunft für Sie wichtig sind. Wenn wir Wohnen für alle fair und leistbar gestalten wollen, ist eine solide und möglichst unverfälschte Datenbasis zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen, Forderungen und Services von zentraler Bedeutung. Ihre Antworten heute sind ein wertvoller Beitrag und können mithelfen, Lösungen für morgen zu finden.

Bitte helfen Sie mit! Danke!
Ihr Team der Mietervereinigung Österreichs

Die Online-Befragung findet im Zeitraum September 2021 statt. MVÖ-Mitglieder erhalten eine Einladung zur Teilnahme per E-Mail; wenn Sie keine E-Mails von uns erhalten, können Sie trotzdem teilnehmen - bitte folgen Sie in diesem Fall den Hinweisen auf der MVÖ-Webseite www.mietervereinigung.at.

Der Fragebogen wurde gemeinsam mit einem renommierten Markt- und Meinungsforschungsinstitut entwickelt, alle Angaben werden dabei selbstverständlich streng vertraulich und in Übereinstimmung mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) behandelt.

Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte an meinung@mietervereinigung.at.

Update für die regionale Mobilität

Ohne Auto geht es nicht – abseits der Städte ist das für viele Europäer und Europäerinnen immer noch tägliche Realität. Doch es gibt Lösungen für die Verkehrsprobleme der ländlichen Gemeinden.



Hannes Heide ist Europa-Abgeordneter und Vizepräsident der europäischen RUMRA-Intergruppe, die sich für die Regionalentwicklung ländlicher Gebiete einsetzt.

Wer in dünn besiedelten Regionen wohnt, kennt es: es gibt wenige Busse, noch weniger Züge und Bahnhöfe und eine fast vollständige Abhängigkeit vom Auto. Das ist ein System, das die alternde Bevölkerung ebenso ausschließt, wie Jugendliche oder Geringverdiener, für die ein Auto nicht leistbar ist. »Die ländliche Mobilität bekommt leider weit weniger Aufmerksamkeit vonseiten der politischen Entscheidungsträger, als die städtische Mobilität, das hat einen gravierenden Mangel im öffentlichen Verkehr und bei der zukunftsweisenden, klimafreundlichen ›Shared Mobility‹ zur Folge«, sagt Europa-Abgeordneter Hannes Heide. Obwohl rund 55 Prozent der europäischen Bevölkerung in ländlichen Gebieten lebt, hat kein einziger europäischer Mitgliedsstaat ein explizites Programm zur ländlichen Mobilität mit praktischen Maßnahmen und Zielen festgelegt. Hannes Heide engagiert sich im Regionalausschuss des Europäischen Parlaments für den Erhalt bestehender Routen im öffentlichen Verkehr und den Ausbau

innovativer Verkehrskonzepte in den Regionen.

Sind Haltestellen und Fahrpläne von gestern?

Die Europäische Union stellt schon jetzt ein großes Budget für Investitionen in den Verkehr bereit. Um die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 60 Prozent zu reduzieren, wie es der europäische Green Deal vorsieht, muss der Verkehr aber effizienter und schadstoffärmer werden. Die Regionalförderung der Europäischen Union ist bei der Umsetzung von nachhaltigen Mobilitätsprojekten in den Gemeinden zur Hauptfinanzierungsquelle geworden. Der traditionelle öffentliche Verkehr mit Hauptlinien und festen Fahrplänen ist kostspielig und scheint angesichts immer individuelleren Lebensmustern nicht mehr zeitgemäß. Auch in Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte zeichnen sich Trends, wie Homeoffice und flexiblere Arbeitszeiten ab. Die klassischen Stoßzeiten mit großer Fahrplandichte, entsprechen immer weniger dem Lebensrhythmus der Fahrgäste. Bereits

seit den 1960er Jahren nimmt die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs stetig ab. Nur dort wo der öffentliche Nahverkehr quasi im Minutentakt funktioniert, wird er von einer klimarelevanten Masse angenommen. »Die Zeit für eine flexiblere, kostengünstige Verkehrsversorgung ist auch am Land gekommen. Eine wichtige Voraussetzung damit diese Dienste reibungslos funktionieren, ist die lückenlose digitale Anbindung der Gemeinden«, meint Heide.

Ländliche Alternativen zu Uber und Co.

Doch wie können On-Demand-Dienste und geteilte Mobilität in Gebieten abseits von urbanen Lösungen wie Uber und Lyft aussehen? Innovative Lösungen finden wir schon jetzt in sogenannten *Smart Villages*. Beispielsweise in Irland, dort gibt es bereits 17 Zweigstellen des »LocalLink«, ein Fahrdienst, der seit 2002 individuelle Transportlösungen in ländlichen Gegenden anbietet. Das Angebot wird auf lokaler Ebene, von einer gemeindegeführten Gruppe, mit hohem ehrenamtlichem



Die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel am Land erfordert oft viel Geduld und Planung.

Engagement organisiert. In Schwedens dünn besiedelten Gebieten gibt es gute Erfahrungen mit Carpooling oder Taxidiensten zu den nächsten Verkehrsknotenpunkten. Ähnliche Mobilitätskonzepte wurden durch die LEADER-Förderung der Europäischen Union in Tiroler Bergdörfern und mit einem Anrufsammeltaxi per Schiff am Traunsee verwirklicht. Die Zukunft liegt in der Individualisierung der öffentlichen Verkehrsangebote. Der »Demand Responsive Transport« (DRT) folgt keinen festen Routen und keinem Fahrplan, die Routen und Haltestellen sind den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung angepasst. Das kann von Tür zu Tür oder zwischen vordefinierten Abhol- und Abgabepunkten sein und kann auch als Ergänzung zu regulären Buslinien oder Zugverbindungen verwendet werden. Erfahrungsgemäß funktioniert DRT dort gut, wo eine geringe Nachfrage besteht, außerhalb der Stoßzeiten oder wo die Zielgruppe verstreut ist.

»Der Aufbau diese Netzwerke erfordert viel Pioniergeist der

Gemeinden und die Beteiligung der Menschen vor Ort. Die Förderung von Smart Villages stellt noch einen kleinen Teil der Regionalentwicklung dar, das sollte sich in den nächsten Jahren ändern«, ist Heide überzeugt. Der traditionelle öffentliche Nahverkehr wird weiterhin wichtig sein, weil die Individuallösungen nicht die gesamte Nachfrage im ländlichen Gebieten abdecken können, meist wird das Angebot mit Kleinbussen bereitgestellt und ist ein zusätzliches Angebot.

Nichts geht ohne Internet

Ein zentrales Element der Smart Villages ist die Verbesserung der digitalen Anbindung, die nicht nur gebraucht wird um Verkehrsdienste zu bestellen, sondern verschiedenste Dienste ganz, ohne Reisen zu nutzen. So kann man durch digitale Amtsgänge oder Onlineshopping viele Fahrten sparen. Zudem kann eine gute Internetverbindung viele Arbeitsplätze vor Ort halten oder sogar neue Stellen schaffen. Dieser Impuls kann die gesamte Gemeinde reaktivieren und die Nahversorgung

von Gesundheit, Bildung, Konsum bis Kultur auch in weniger besiedelte Bereiche bringen. Noch ist die Breitbandversorgung in ländlichen Regionen aber deutlich niedriger als die gesamte nationale Versorgung.

Abgelegene Regionen

Als abgelegen gelten Regionen, wenn mindestens die Hälfte ihrer Bevölkerung mehr als 45 Autominuten von einer Stadt mit mindestens 50.000 Einwohnern entfernt lebt.

Europas Öffi-Nutzung

- 1/5 des europäischen Verkehrs entfällt auf Bus, Bahn, Tram oder U-Bahn.
- In Metropolen wie Paris, London, Prag, Stockholm, Budapest werden Öffis am häufigsten genutzt.
- Österreich steht im EU-Vergleich mit fast 3.500 Kilometer pro Person und Jahr auf Platz zwei bei der Öffi-Nutzung.
- Spitzenreiter ist dank vieler Busfahrten Tschechien mit 3.670 Kilometern pro Person.
- Bahnfahren ist in Europa bei den Schweizern (16,5 %) und Österreichern (12,1 %) am beliebtesten.



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

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Jetzt Mitglied werben und Reisegutschein sichern!

Wenn Sie Freunde oder Bekannte haben, die wie Sie die Sicherheit genießen möchten, jederzeit in Wohnrechtsfragen gut beraten zu sein und kompetent unterstützt zu werden – empfehlen Sie uns weiter, werben Sie ein neues MVÖ-Mitglied und sichern Sie sich dafür einen Reisegutschein im Wert von 100 Euro!

Als Mitglied der Mietervereinigung sind Sie Teil einer starken Gemeinschaft.

Wir sind die größte Mieterschutzorganisation Österreichs und stehen seit 110 Jahren mit Rat und Tat an der Seite der Mieter. 95 Prozent aller Fälle, die wir vor die Schlichtungsstelle oder das Gericht bringen, gewinnen wir für unsere Mitglieder. Jährlich können wir mehr als 3 Millionen Euro erstreiten und zur Gänze an unsere Mitglieder überweisen.

Gemeinsam geben wir darüber hinaus allen Mietern eine kräftige Stimme, die von der Politik auch in schwierigen Zeiten gehört wird: Sowohl der Stopp der Mietenerhöhung im Februar als auch die Bereitstellung von Hilfgeldern zur Delogierungsprävention Ende Juni gehen auf Initiativen und stete Arbeit der Mietervereinigung zurück.

Wenn Sie Freunden oder Bekannten zu einer Mitgliedschaft bei der Mietervereinigung verhelfen wollen – dann empfehlen

Zeit sparen und online anmelden:



mietervereinigung.at/News/841/60202/Jetzt-Mitglied-werden-und-100-Euro-Reisegutschein-sichern

Sie uns weiter! Wenn Sie ein neues MVÖ-Mitglied werben, erhalten Sie dafür einen Reisegutschein im Wert von 100 Euro.

So einfach kommen Sie zu Ihrem Reisegutschein

Ihr geworbenes Mitglied meldet sich über das Online-Formular »Mitglied werden« auf unserer Webseite an – und benennt Sie dort als Werber. Sobald das neue Mitglied den Mitgliedsbeitrag bezahlt hat, erhalten Sie Ihren 100-Euro-Reisegutschein zugesendet.

REISEGUTSCHEIN €100

Betrag in Worten: Euro einhundert

DIE MIETER VEREINIGUNG
FAIR WOHNEN

Das Original. Seit 1911.

Gutscheincode:
Die Gültigkeit kann auf www.connexservice.com abgefragt werden.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Mieterberatung in Margareten

Kostenlose Erstberatung in Mietrechtsfragen bot die Mietervereinigung Ende Juni in Wien-Margareten auf Einladung von Bezirksvorsteherin Silvia Jankovic an. Am Siebenbrunnenplatz berieten Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch und Jurist Oliver Ruetz u.a. zum Dauerbrenner-Thema Betriebskosten.



Beratung am Siebenbrunnenplatz: MVÖ-Jurist Oliver Ruetz, Bezirksvorsteherin Silvia Jankovic und MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch.

Österreich

Cooler Karten

Postkarten zur freien Entnahme erfreuen sich großer Beliebtheit. Die Mietervereinigung ist nun mit drei verschiedenen Sujets (»Brauchst Du Hilfe beim Ausziehen?«, »Für mich ist ein Miethai nur ein kleiner Fisch«

und »PraragrafenschungelureinwohnerIn«) in Wien, Linz und Graz vertreten. Die Kampagne läuft bis 1. Oktober; bestückt wurden insgesamt 500 Entnahmestellen in Lokalen und Fitnessclubs.

Eines der drei Sujets der MVÖ-Postkarten in Aktion:



Wien

MVÖ beim neunerhaus Sommerfest

Nach einer corona-bedingten Pause im Vorjahr fand heuer wieder das Straßenfest des neunerhauses am Wiener Margareten-gürtel statt. Die Sozialorganisation ist ein langjähriger Kooperationspartner der MVÖ und ermöglicht obdachlosen und armutsgefährdeten Menschen medizinische Versorgung, Beratung und Wohnen. Elke Hanel-Torsch fand bei ihrem Besuch Gelegenheit zum Gespräch mit dem Margaretnrer Bezirksrat Martin Böhm.



Elke Hanel-Torsch und Martin Böhm beim neunerhaus Straßenfest.

Österreich

Datenblatt aktualisieren

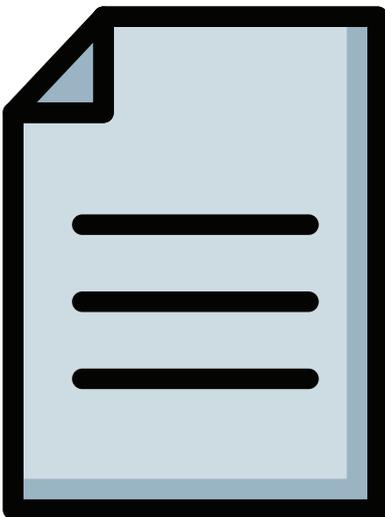
Liebe Mitglieder! Wenn Sie Ihre Daten bei der MVÖ aktualisieren möchten, können Sie dies selbst einfach und jederzeit im Login-Bereich auf www.mietervereinigung.at durchführen. Wenn Sie diese Möglichkeit nicht nutzen wollen oder können, bieten wir Ihnen auf dieser Seite die Gelegenheit, Ihre Änderungswünsche einzutragen und uns per Post zu senden.

Bitte übermitteln Sie dazu das ausgefüllte Formular

- **per E-Mail** an zentrale@mietervereinigung.at
- **per Post** an Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien
- **persönlich** am Empfangschalter im Servicecenter Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien.

Danke für Ihre Mithilfe!

Ihr Team der Mietervereinigung



Datenblatt

MID: _____

AID: _____

Persönliche Daten

Nachname: _____

Vorname: _____

Geschlecht: _____

Titel: _____

Geburtsdatum: _____

Telefon: _____

Mobiltelefon: _____

Fax: _____

E-Mail: _____

Leistungsadresse

Straßenadresse: _____

PLZ, Ort: _____

Beitragsgruppe: _____

Zustelladresse (wenn von Leistungsadresse abweichend)

Zustelladresse: _____

PLZ, Ort: _____

Bankverbindung

IBAN: _____

BIC: _____

- Ich erkläre mich bereit, die Beiträge von meinem oben angeführten Konto bis auf schriftlichen Widerruf einziehen zu lassen.

Unterschrift: _____

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
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30–32, 1050 Wien
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at
Wir sind wieder für Sie da! Beratungster-
mine von 17–18 Uhr am:
Donnerstag, 21. Oktober 2021
Donnerstag, 18. November 2021

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

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

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94
Mail: don austadt@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefoni-
scher Terminvereinbarung

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

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

Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstel-
len Wiener Neustadt und Mödling sowie
in der Zentrale der MVÖ statt.

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!



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr
Termine: 20. September, 18. Oktober, 15. November, 20. Dezember

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 21. September, 19. Oktober, 16. November, 21. Dezember

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
Termine: 21. September, 19. Oktober, 16. November, 21. Dezember

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr
Termine: 14. September, 12. Oktober, 9. November, 14. Dezember

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00-11.00 Uhr
Termine: 9. September, 14. Oktober, 11. November, 9. Dezember

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30-16.00 Uhr
Termine: 16. September, 21. Oktober, 18. November, 16. Dezember

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr
Termine: 21. September, 19. Oktober, 16. November, 21. Dezember

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 27. September, 25. Oktober, 22. November, 20. Dezember

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr
Termine: 27. September, 22. November

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
Termine: 27. September, 22. November

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 7. September, 5. Oktober, 2. November, 7. Dezember

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik, 1. Stock, Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
Termine: neue Termine werden erst bekannt gegeben, es wird ersucht Anfragen per E-Mail an steiermark@mietervereinigung.at zu senden.

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 23. September, 28. Oktober, 25. November, 9. Dezember – jeweils 9.30-12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

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«, Humboldtstr. 49, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 07262/52 57 90
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock
Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

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

4840 Vöcklabruck

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

Tirol

Landessekretariat

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

Vorarlberg

Landessekretariat

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

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ein Wohnungseigentümer in unserer Anlage bietet seine Wohnung über die Plattform Airbnb als Ferienwohnung an. Wir haben nur durch Zufall davon erfahren und sind dagegen. Was können wir tun?

ANTWORT

Wohnungseigentümer haben zwar grundsätzlich das Recht, ihre Wohnung so zu nutzen, wie sie möchten, sie müssen dabei jedoch die Interessen der anderen Eigentümer beachten. Einem Urteil des OGH zufolge, können die touristische Vermietung und das Anbieten über das Internet in Zusammenhang mit einem ständigen Wechsel an Mietern die Interessen der Eigentümergemeinschaft beeinträchtigen. Diese sind daher um Zustimmung zu dieser Widmungsänderung zu fragen. Wenn keine Zustimmung vorliegt können sie auf Unterlassungsklagen.

FRAGE

Ich habe Ende Juni meine Betriebskostenabrechnung erhalten. Es gab eine deutliche Steigerung zum Vorjahr. Meine Vermieterin weigert sich, mir eine detaillierte Auskunft zu geben. Was soll ich tun?

ANTWORT

Sie sollten einen Termin bei uns ausmachen. Die Juristinnen und Juristen der MVÖ können dann überprüfen, ob die verrechneten Positionen dem Grunde nach zulässig und der Höhe nach angemessen sind. Sollte das nicht der Fall sein, so können wir für die mit der Vermieterin in Kontakt treten und um Korrektur der Abrechnung ersuchen. Für den Fall, dass die Vermieterin auch auf unsere Schreiben nicht reagiert, steht noch die Möglichkeit einer Antragstellung bei der Schlichtungsstelle (dort wo es keine gibt beim zuständigen Bezirksgericht) offen. Die Mietervereinigung kann diesen Antrag für sie einbringen und ihre Vertretung übernehmen.

FRAGE

Unser Vermieter will die von uns bewohnte Wohnung verkaufen. Es finden daher immer wieder Besichtigungen statt. Manchmal auch sehr zeitig in der Früh. Müssen wir das dulden?

ANTWORT

Der Verkauf einer Wohnung und die dadurch anfallenden Besichtigungstermine zählen zu den wichtigen Gründen, aus denen ein Mieter das Betreten des Mietgegenstandes zu dulden hat. Der Vermieter muss aber diese Termine rechtzeitig ankündigen und angemessene Tageszeiten dafür vorschlagen, denn diese Besichtigungstermine müssen unter möglicher geringer Beeinträchtigung der Mieterinnen stattfinden. Wenn ihnen die vorgeschlagenen Tageszeiten gar nicht passen, so können sie selbstverständlich Ersatzzeiten anbieten.

Der Mieter

Zeitschrift der Mietervereinigung

2b/98 – 77. Jahrgang

P.b.b. Verlagspostamt 1070 Wien

Terror gegen Mieter:

Der Kampf ums Haus

BERICHT AUF SEITE 5

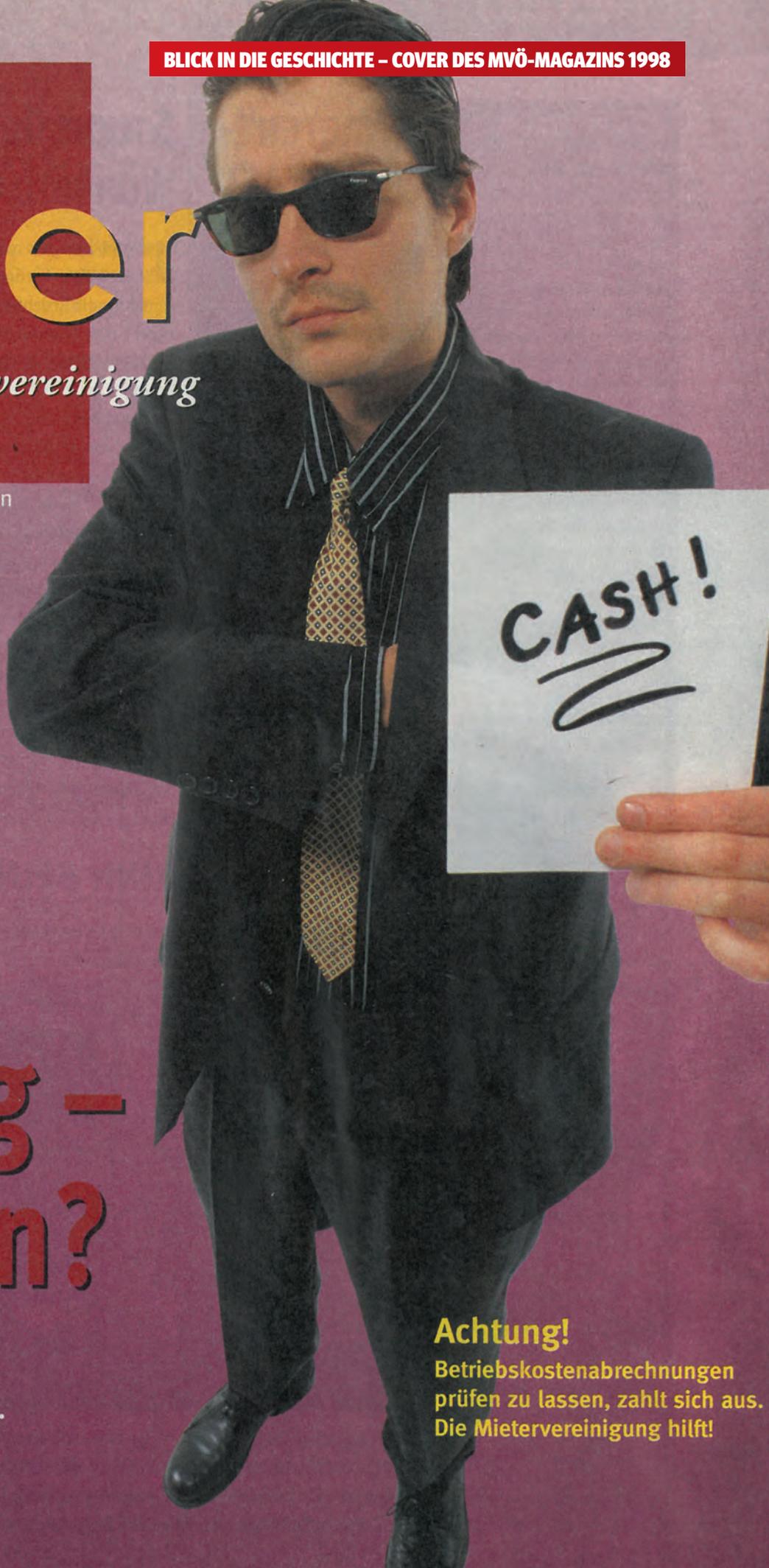
Stichtag 30. Juni:

Zahltag – was tun?

Betriebskostenabrechnung: Kopfzerbrechen bei Mietern.
Wie Sie am besten mit Nachzahlungen umgehen, erfahren Sie ab SEITE 6

Achtung!

Betriebskostenabrechnungen prüfen zu lassen, zahlt sich aus. Die Mietervereinigung hilft!



Wir sorgen für einen guten Job.



Jetzt
bewerben auf
guterjob.at



Einfach QR-Code
scannen und als
VersicherungsberaterIn
bewerben.

Ihre Sorgen möchten wir haben.

**WIENER
STÄDTISCHE**
VIENNA INSURANCE GROUP