



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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



Selbstbestimmt? Ja – aber wie?

## Wohnen im Alter

**Mieter zahlte 70.000 Euro zu viel**  
MVÖ erkämpft Rückzahlung

**Mietervereinigung im Nationalrat!**  
Hanel-Torsch im Parlament

**Heizung defekt! Was tun?**  
Tipps für Mieter

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

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

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



**Wohnen im Alter**  
 Wie kann selbstbestimmtes Wohnen im Alter funktionieren – und was brauchen wir dafür?  
**Seite 16**



**Mietervereinigung im Nationalrat!**  
 Wohnrechtsexpertin Elke Hanel-Torsch als Abgeordnete im Parlament.  
**Seite 12**



**Mietervereinigung auf Sendung**  
 Wenn Sie wohnrechtliche Fragen haben, dann sind Sie bei der neuen Radio-Show der MVÖ genau richtig.  
**Seite 30**

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Wahlen sind geschlagen, der neue Nationalrat hat sich konstituiert. Nun werden die Weichen für die Zukunft gestellt und die Bildung einer neuen Bundesregierung ist im Gange.

Wir werden darauf achten, dass die Interessen der Mieterinnen und Mieter dort gehört werden. In diesem Zusammenhang ist es sehr erfreulich, dass mit Elke Hanel-Torsch eine ausgewiesene Wohn- und Mietrechtsexpertin der Mietervereinigung dem neuen Nationalrat angehören wird (*mehr dazu ab Seite 12 in dieser Ausgabe*). Wir wünschen ihr für die wichtige Arbeit im Parlament alles Gute und viel Erfolg.

Während es in der Politik um die Gestaltung der nahen Zukunft geht, geht es für manche Menschen um die allernächste Gegenwart, um Schutz vor der eisigen Kälte, vor Regen, Schnee und Wind, um ein Dach über dem Kopf und eine Nacht in einem warmen Bett. Leider gibt es auch bei uns Menschen, die keine Wohnung haben und auf der Straße leben. Einige von ihnen finden Zuflucht bei der VinziRast (*mehr dazu in unserem Interview ab Seite 4 in diesem Heft*).

Gerade die besinnliche Weihnachtszeit gibt uns Gelegenheit, an Menschen zu denken, denen es nicht so gut geht, und für Menschen da zu sein, die unsere Hilfe und Unterstützung brauchen. Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne im Namen des gesamten Teams frohe Festtage und guten Rutsch!

Herzlichst, Ihr  
  
 Georg Niedermühlbichler

»Wir nehmen die Menschen wie Sie sind« Veronika Kerres, Obfrau von VinziRast, im großen Interview	4
<b>Nutzung von Gemeinschaftsräumen in Wohnanlagen</b> Bericht der Mietervereinigung Steiermark	10
<b>Mietervereinigung erkämpft 70.000 Euro für Mieter</b> Fall aus Wien zeigt: Überprüfung lohnt	14
<b>Mitteilung in eigener Sache: Rechtsschutz-Versicherung</b> Wichtige Änderung im kommenden Jahr	20
<b>OGH kippt Wertsicherung gemäß Baukosten-Index</b> Was das konkret bedeutet	22
<b>Schock: Nachzahlung von über 3.000 Euro!</b> Heizkosten enorm gestiegen?	25
<b>Jetzt Mitglied werden und Reisegutschein sichern</b> Holen Sie sich Ihren persönlichen Reisebonus	26
<b>Überhöhte Heizkostennachzahlungen?</b> Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich	28
<b>Heizung defekt: Was tun?</b> Tipps für Mieter	29
<b>Lebensabend in Armut: Wohnsituation ist großes Problem</b> Beitrag von Europaparlamentarier Hannes Heide	32
<b>Plus: MVÖ intern ... 34, Servicestellen ... 36</b> <b>Wie ist das eigentlich? ... 38</b>	

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

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

Druckauflage: 26.500 Exemplare  
 (ÖAK, 1. Halbjahr 2024)



Coverfoto: Adobe Firefly KI  
 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.

# »Wir nehmen die Menschen wie sie sind«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Veronika Kerres, Obfrau von *VinziRast*, über die Entstehungsgeschichte des Vereins, aktuelle Projekte und Herausforderungen für die Zukunft.

**Georg Niedermühlbichler:** Seit mehr als 20 Jahren gibt es die *VinziRast*-Projekte in Wien. Wie hat alles begonnen?

*Veronika Kerres:* Unsere Gründerin, Cecily Corti, besuchte in Wien einen Vortrag von Pfarrer Wolfgang Pucher, dem Gründer der Vinzenzgemeinschaft Eggenberg aus Graz. Pucher hatte das VinziDorf aus Baucontainern für obdachlose Menschen eröffnet. Einige Spender hatten Pucher ermutigt, auch in Wien aktiv zu werden - Cecily Corti griff das sofort auf. Der Anfang war nicht leicht. Corti wurden mehrere Immobilien angeboten, wo jedoch die Anrainer protestierten: „Nein, Obdachlose wollen wir nicht“. Schließlich wurde ihr ein Haus im 12. Bezirk angeboten von einem - mittlerweile - Großspender der *VinziRast*. So startete die *VinziRast* im April 2004 mit einer

Notschlafstelle für obdachlose Menschen, als Privatinitiative. Wir nehmen die Menschen wie sie sind, unser Angebot ist sehr niederschwellig. Einzige Hürde ist: man muss über 18 Jahre alt sein. Wir sind eine Notschlafstelle für Menschen, die kein Geld haben. Wir müssen am Abend nicht beurteilen oder bewerten, ob jemand anspruchsberechtigt (für andere soziale Leistungen) ist oder nicht. Wir betreiben die *VinziRast*-Notschlafstelle seit 20 Jahren, dazu gehören pro Tag mindestens sieben freiwillige Personen, die ihren Beitrag leisten und uns ihre Zeit schenken.

**Wie geraten aus Ihrer Sicht Menschen in die Obdachlosigkeit?**

Hinter Obdachlosigkeit steht vordergründig oftmals eine Sucht. Das ist das, was man häufig sieht. Davor gab





»Wenn man vorher schon eine gewisse Instabilität hatte, kann man sehr schnell auf der Straße landen.«

es aber immer eine Belastung, eine Krise und große Scham Hilfe zu suchen. Es hat das soziale Netz gefehlt, an das man sich vertrauensvoll hätte wenden können. Ich mache seit 19 Jahren Nachtdienste in der Notschlafstelle. Als ich angefangen habe, waren die Obdachlosen fast ausschließlich Männer. Das hat sich geändert, jetzt sind auch viele Frauen auf der Straße. Wir haben etwa ein Drittel alleinstehende Frauen in der Notschlafstelle. Obdachlosigkeit betrifft inzwischen fast alle sozialen Schichten. Was wir in den letzten Jahren extrem gespürt haben, waren die Coronakrise, die Kriege und natürlich auch die Energiekrise. Es trifft auch viele Berufsgruppen, die plötzlich ihren Job verlieren oder andere persönliche Schicksalsschläge hinnehmen müssen. Wenn man vorher schon eine gewisse Instabilität hatte, kann man sehr schnell den Halt verlieren und auf der Straße landen.

**Gibt es aus Ihrer Sicht auch »importierte« Obdachlosigkeit? Ungarn zum Beispiel hat ja vor einigen Jahren die Obdachlosigkeit praktisch verboten. Spüren Sie, dass aus den Nachbarländern mehr Menschen nach Wien kommen und sich hier auf der Straße aufhalten?**

Auf jeden Fall. Wir sind nahe an den Grenzen und viele Menschen aus den Nachbarländern suchen Arbeit in Wien. Leider fallen viele davon aus dem System, weil sie sich hier jahrelang als Tagelöhner durchschlagen und dann nicht von unserem Sozialsystem aufgefangen werden. Wir wollen am Abend keinen Unterschied machen und auch nicht bewerten, ob jemand es verdient hat, ein Bett zu bekommen oder nicht. Aber Österreich oder Wien zieht diese Menschen an. Weil Sie Ungarn angesprochen haben: Wir spüren die Problematik hautnah. Wir haben in unserer Notschlafstelle Menschen, die dort nicht auf der Straße sein dürfen oder Menschen aus prekären Verhältnissen, die dort nicht geduldet werden. Wien bietet obdachlosen Menschen gewisse Möglichkeiten, Essen, Kleidung, sozialarbeiterische Betreuung in den Tageszentren. Was die Gesundheitsversorgung betrifft, arbeiten wir in Wien eng mit Einrichtungen zusammen, die Hilfe für nicht versicherte Menschen anbieten. Man kann sich glücklich schätzen, in Wien zu sein. In diesem Sinne haben wir es als Aufgabe gesehen, dass wir auch als private Gemeinschaft etwas für Menschen tun, denen es nicht so gut geht.

**Die Notschlafstelle ist das Herz der VinziRast, gibt es weitere Projekte?**

Wir konnten expandieren und bekamen als zweites Projekt das VinziRast-CortiHaus im 12. Bezirk. Dank großzügiger Sponsoren konnten wir hier Startwohnungen für wohnungslose Menschen einrichten. Das heißt, wir bieten einen fixen Wohnplatz mit Meldezettel und mit Benützungsgebühr, die diese Menschen bezahlen müssen. Aber das Um und Auf ist jetzt nicht nur der Schlüssel zu einem Zimmer, das eigentliche Zuhause, sondern es braucht viel mehr. Es sind Menschen in einer Krise, die aufgrund ihrer psychischen Verfassung aus der Gesellschaft herausgefallen sind. Unsere Aufgabe geht weit über das Dach über dem Kopf hinaus, es geht darum, diese Menschen über den Wohnplatz wieder in die Gesellschaft zu integrieren, um nachhaltige Inklusion.

Jeder Mensch, der einen Wohnplatz



Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Veronika Kerres.

erhält, bekommt einen freiwilligen Begleiter zur Verfügung gestellt, die/der ihn wieder in die »Wohnfähigkeit« hineinbegleitet. Wenn Menschen länger auf der Straße waren, müssen sie das oft erst wieder lernen. Unser Anliegen ist auch, dass die Menschen aufeinander schauen. Es gehört natürlich viel Struktur und Unterstützung dazu, damit dieser Wiedereinstieg ins Leben und in die Gesellschaft möglich wird. Obdachlosigkeit und psychische Erkrankungen gehen oft mit Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitsplatzverlust einher. Das heißt, wir geben den Menschen auch Aufgaben. Selbstvertrauen entsteht durch Gebrauchtwerden.

Vor 11 Jahren haben wir einen zweiten Standort in Wien eröffnet. Das »Vinzirast-Mittendrin« im 9. Bezirk. Es geht auf eine Studenteninitiative zurück, die das Audimax besetzt hatte und an Dr. Haselsteiner herangetreten ist, um in der Nähe der Universität etwas für obdachlose Menschen zu schaffen. Haselsteiner hat uns dann eine tolle Liegenschaft zur Verfügung gestellt. Der Verein hat einen Kredit bei der Stadt Wien aufgenommen und das Haus mit dem Architekturbüro gaupenraub+/- umgebaut. Heute gibt es dort ein Wohnprojekt mit Wohngemeinschaften, in denen (in 2er und 3er WGs) Studierende und ehemals obdachlose Menschen zusammenwohnen. Sie haben gemeinsame Einzelzimmer, gemeinsame Bäder und Küchen, aber vor allem auch große Gemeinschaftsräume, wo das Konzept der Architekten verwirklicht wurde, Raum zu schaffen für Gemeinschaft, für Begegnung, für Feste, für Aktivitäten, wo man gemeinsam seinen Alltag gestalten kann.

Im Erdgeschoss haben wir ein Café-Restaurant, das Vinzirast-Lokal mittendrin eröffnet, das sehr gut läuft. Es ist ein wirtschaftliches und gleichzeitig sozialökonomisches Projekt, das zum Ziel hat, wohnungslose Menschen, die bei uns einen Wohnplatz haben und auch die Ressourcen haben, arbeiten zu können, wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Wir versuchen niederschwellig Jobs anzubieten, auch mit nur wenig Arbeitsstunden, um einmal auszuprobieren, ob man mit der Struktur



Veronika Kerres beim Interview in der MVÖ-Zentrale.

umgehen kann. Menschen, die einen Arbeitsplatz bekommen, sind alle Bewohner:innen in einem unserer Projekte und fast alle schaffen dann den Weg in die eigene Wohnung.

Das dritte Projekt im Haus - die Vinzirast-Chance - widmet sich Menschen, die geflüchtet sind, sich aber noch im Asylverfahren befinden. Wir leisten Integrationsarbeit mit Deutschkursen und Beschäftigung in den Werkräumen. Dabei geht es mehr um den Austausch mit Menschen als um die Produkte, die wir herstellen. Es gibt jeweils einen Textil-, Holz- und Kreativwerkraum, wo die Menschen am Vormittag Produkte herstellen mit Freiwilligen, die Integrations- und Inklusionsunterstützung leisten. Zu Mittag gibt es ein Mittagessen aus dem Lokal und am Nachmittag gehen sie dann wieder ihrer Wege.

In Niederösterreich betreiben wir ein Projekt, die Vinzirast am Land, wo wir eine Beschäftigung anbieten: Eine kleine solidarische Landwirtschaft, in der wir Gemüsekistln herstellen, die man abonnieren und vor Ort oder an unseren Standorten in Wien abholen kann. Im ehemaligen Hotel gibt es Wohnplätze für ehemals obdachlose

»Selbstvertrauen entsteht durch Gebrauchtwerden.«





Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Veronika Kerres.

»Die Notschlafstelle ist im Sommer genauso voll wie im Winter.«

Menschen, die gerne am Land leben und ihren Beitrag leisten wollen. Im Hofladen, in der Seminartätigkeit, im Gästehausbetrieb oder in der Küche. Das ist ein Projekt, das uns sehr fordert, und für das wir im Vorfeld auch mit einem großen Crowdfunding gearbeitet haben.

**Weil sie die Freiwilligen angesprochen haben: Sie haben ja über 200 freiwillige Mitarbeiter. Was zeichnet Menschen aus, die bereit sind, sich freiwillig für so ein Projekt einzusetzen und da auch viel eigene Zeit zu spenden?**

Ich glaube, die Motivation ist intrinsisch, das kommt immer von innen, dass Menschen sagen, mir geht es so gut und ich sehe hier eine Organisation, die auch die Strukturen und den Rahmen bietet in einem Team einen Beitrag für unsere Gesellschaft zu leisten. Die VinziRast bietet viele Möglichkeiten und ist auch in der Freiwilligenarbeit ein sehr diverses Projekt, vielfältig und niederschwellig, wir finden für jeden, der etwas tun möchte, auch eine Aufgabe.

**Diese Zeitspende ist also ein wichtiger Beitrag aber ohne Geld gibt es**

**nichts. Sie haben schon gesagt, sie haben Großspender, die sie massiv unterstützen. Sie setzen auch auf Crowdfunding und Spenden. Wie sind da Ihre Erfahrungen und wie kann man Sie konkret unterstützen?**

Geldspenden sind eine unverzichtbare Unterstützung für uns, da wir uns ohne öffentliche Gelder finanzieren. Unsere Großspender unterstützen uns teilweise sehr von der Immobilien Seite her, wir tragen aber den gesamten, täglichen Betrieb und die Instandhaltung aller Projekte selbst. Gerade bei Spenden ist die Schwierigkeit, dass sie nicht so genau kalkulierbar, nicht inflationsangepasst sind und unsere Kosten steigen stetig. Was wir bei der Energie im Moment nicht anders lösen können: der Verein ist der offizielle Abnehmer. Die Bewohner kommen gar nicht in den Genuss der öffentlichen Förderungen (wie Klimabonus, Mietbeihilfe etc.). Das sind gerade die Menschen, die es am nötigsten bräuchten, aber dadurch, dass der Verein quasi Immobilien besitzt und der Abnehmer für die Energie ist, erhalten sie keine Beihilfen.

Spenden sind immer variabel, unterliegen gesellschaftlichen Veränderungen und schwanken, wir können uns nicht nur darauf verlassen. Deshalb versuchen wir im institutionellen Bereich oder mit Unternehmen Partnerschaften einzugehen, um bessere Planbarkeit zu haben und größere Projekte umzusetzen. Wir müssen aktiver im Fundraising werden, weil die Kosten gestiegen und wir gewachsen sind.

**Wir stehen am Beginn der kalten Jahreszeit, immer eine große Herausforderung für Obdachlose. Leider werden auch die Sommer immer heißer und auch das sind Herausforderungen für Menschen, die keine Wohnung haben. Wie unterscheiden sich die Herausforderungen im Winter von denen im Sommer?**

Die VinziRast-Notschlafstelle ist im Sommer genauso voll wie im Winter, ich würde nur sagen, dass die Fluktuation im Sommer höher ist. Die Leute sind mobiler. Die Hitze treibt die Leute in die Notschlafstelle, wo sie duschen und essen können. Wir sind fast

immer voll, Sommer wie Winter, und wir bemühen uns ein System zu entwickeln, das allen die gleichen Chancen bietet. Wir haben eine begrenzte Anzahl von Nächten vorgegeben, die man bei uns bleiben kann, aber wir machen Ausnahmen für besonders bedürftige Menschen, die sonst kaum einen Platz bekommen würden. Das sind dann eigentlich Langzeitbewohner oder Gäste, wie wir sie nennen, die dann längerfristig bei uns übernachten, weil sie einfach nirgendwo anders hinkönnen.

**Sie haben am Anfang gesagt Sie setzen auf Niederschwelligkeit, wie kann man Ihr Angebot konkret in Anspruch nehmen?**

Nun, es spricht sich herum und wir sind sehr gut vernetzt. Wir sind erfahren in der Zusammenarbeit mit den anderen Stellen, unsere Adresse wird von allen Tageszentren weitergegeben. Wenn die Sozialarbeiter wissen, dass da Leute sind, die keine Berechtigung haben, dort zu übernachten, dann schicken sie sie gerne zur VinziRast. Hier ist alles ganz niederschwellig und unbürokratisch. Man muss am Abend kommen, gegen halb sieben und dann fragen, ob ein Bett frei ist und meistens gibt es eine Warteliste und fast allen, die auf der Warteliste stehen, können wir dann auch ein Bett anbieten. Das ist dann für maximal einen Monat verfügbar und dann müssen wir je nach Situation schauen, ob wir verlängern können. Wenn jemand kein Bett bekommt, vermitteln wir ihn an eine andere Notschlafstelle. Wir schicken niemanden einfach nur weg und sagen, du musst auf der Straße schlafen - zumindest versuchen wir das. Wenn es sein muss, gibt es zumindest trotzdem ein Essen und einen Schlafsack, aber wir versuchen, die Leute möglichst woanders unterzubringen.

**Was haben Sie für die nächste Zeit geplant? Es ist es jetzt so, dass Sie sagen wir schauen, dass wir das auf gleich bringen oder haben sie schon nächste Projekte?**

Die VinziRast ist jetzt an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Die Qualität unserer Arbeit muss weiterhin im Vordergrund stehen. Dafür brauchen wir

eine stabile Gegenwart und auch die nötige Finanzierung. Die Aufgaben werden nicht weniger, wir müssen die Projekte weiterführen und stabilisieren. Es gibt genug zu tun.

## Über VinziRast

Die VinziRast ist eine unabhängige, gemeinnützige Organisation, die seit 2003 in der Obdachlosenarbeit tätig ist. In unterschiedlichen Projekten begleitet und betreut sie Menschen, die am Rand der Gesellschaft leben bzw. gelebt haben: obdachlose und ehemals obdachlose Menschen, Menschen mit Fluchthintergrund, Menschen mit Suchterfahrung, Menschen, die in prekären Verhältnissen gelebt haben bzw. leben und oftmals unter sozialer Isolation leiden. Die Leistungen der VinziRast werden - ohne öffentliche Fördermittel - durch Spenden finanziert. Die tägliche Arbeit wird zu 95% von freiwilligen Mitarbeiter:innen getragen. Web: [www.vinzirast.at](http://www.vinzirast.at)



Veronika Kerres im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale.

# Nutzung von Gemeinschaftsräumen in Wohnanlagen

Sind für Gemeinschaftsräume Betriebskosten zu zahlen? Wie werden diese Kosten abgerechnet? Und: was kann die Hausordnung für Gemeinschaftsräume regeln?

**F**rau Hilde S. ist Mieterin, die Wohnanlage wurde vor zwei Jahren von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung errichtet. Neben der Nutzung der Wohnung wurde vertraglich auch die Nutzung des auf der Liegenschaft vorhandenen Gemeinschaftsraumes vereinbart.

Der Gemeinschaftsraum kann von den Mieterinnen und Mietern gebucht werden. Er steht zum Beispiel für Tanztrainings, Lerngruppen, Literaturabende, aber auch für Kindergeburtstage zur Verfügung. Einzelheiten über die Nutzung regelt dabei die Hausordnung der betreffenden Liegenschaft.

Im Zuge der Legung der Betriebskostenabrechnung 2023 stellte sich für unser Mitglied die Frage weshalb sie auch für den Gemeinschaftsraum Betriebskosten bezahlen müsse. Überdies erging vor kurzem ein Schreiben der Hausverwaltung an alle Mieterinnen und Mieter, worin hingewiesen wurde, dass vermehrt Beschwerden über das Rauchen und den Ausschank alkoholischer Getränke im Gemeinschaftsraum eingegangen seien.

Von rechtlicher Seite aus gesehen, legt die Hausordnung fest,



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

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



[mietervereinigung.at/738/leistungsumfang-zustandigkeit](https://mietervereinigung.at/738/leistungsumfang-zustandigkeit)



was in Gemeinschaftsräumen erlaubt ist und was nicht. Eine überbordende Lärmbelästigung, eine ständige gewerbliche Nutzung oder auch das Rauchen in Innenräumen können auf jeden Fall verboten werden. Es gibt zwar immer wieder Graubereiche, eine »ortsübliche« Nutzung, zum Beispiel zur Erholung, Fortbildung oder für sportliche Aktivitäten ist aber auf jeden Fall im Sinne des Gemeinschaftsgedankens als ortsüblich anzusehen.

Zur Tragung der Betriebskosten von Gemeinschaftsräumen gibt das Mietrechtsgesetz Auskunft. Dieses Gesetz kommt vor allem bei Altbauten zur Anwendung. Die Bestimmungen zur Abrechnung der Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen sind aber auch bei Wohnanlagen welche von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung errichtet wurden anwendbar. Betriebskosten für Gemeinschaftsräume

werden grundsätzlich – sofern vertraglich nichts anderes wirksam vereinbart wurde – nach dem Nutzflächenschlüssel des Mietrechtsgesetzes aufgeteilt. Der Nutzflächenschlüssel errechnet sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche eines Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller Mietgegenstände (Gesamtnutzfläche) des Hauses. Zur Gesamtnutzfläche zählen folglich auch die Gemeinschaftsräume. Die Aufnahme der Kosten in die jährliche Betriebskostenabrechnung ist somit rechtlich gedeckt. Allfällige Einnahmen (zum Beispiel pauschalisierte Energiekosten durch Münzautomaten) müssen in der Abrechnung jedenfalls als Einnahme ausgewiesen werden.





Aktuelle Infos & Nachrichten  
direkt in Ihrem Newsfeed:

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

# Mietervereinigung im Nationalrat!

Elke Hanel-Torsch schaffte bei der Nationalratswahl den Einzug ins Parlament. Im *Fair Wohnen*-Interview umreißt die Vorsitzende der Mietervereinigung Wien ihre Ziele als Abgeordnete.

**Elke, mit dir zieht eine Vertreterin der Mietervereinigung ins Parlament ein, kann man sich in Zukunft als Mieterin oder Mieter auf Verbesserungen freuen?**

Unsere Mitglieder können sich sicher sein, dass ich dem Mieter:innenschutz auch im Parlament die allerhöchste Priorität einräumen werde. Um Gesetze zu beschließen, zu ändern und zu verbessern braucht es aber immer eine parlamentarische Mehrheit. Ich werde mich mit all meiner Kraft dafür einsetzen, dass diese Mehrheiten zu Stande kommen, denn gerade im Bereich des leistbaren Wohnens gibt es viel zu tun. Ich bin davon überzeugt, dass man Mehrheiten für dieses Thema erzielen kann, weil es muss allen Parteien ein Anliegen sein, dass die Menschen in unserem Land sicher, gut und leistbar wohnen können.

Ein sicheres Zuhause ist die Grundvoraussetzung für vieles andere im Leben. Die Mietpreissteigerungen die wir in den letzten Jahren erlebt haben sind einfach nicht zu argumentieren und auch die befristeten Verträge die von großen Immobilienfirmen abgeschlossen werden sind durch nichts zu rechtfertigen. Das sieht auch der Großteil der Bevölkerung so und die Politik sollte sich um die Anliegen der Menschen kümmern.

**Was hat dich persönlich dazu motiviert, in die Politik zu gehen?**

Mir war es schon als Kind und Jugendliche wichtig, dass es fair zugeht

und dass niemand ungerecht behandelt wird. Nach meinem Studium der Rechtswissenschaften konnte ich das in der Mietervereinigung dann sogar zu meinem Beruf machen – dafür zu sorgen, dass es ein Stück weit gerechter zugeht. Mein Eintritt und mein Engagement in der SPÖ war eine logische Folge. Ich hätte aber nie damit gerechnet, dass ich irgendwann im höchsten Gremium der Republik mitreden und mich für Gerechtigkeit einsetzen darf.

**Wofür konkret willst du dich einsetzen?**

Ich will, dass die gesetzliche Unterscheidung zwischen Alt- und Neubaumietwohnung aufhört. Es ist nicht einzusehen, warum Neubaumieter:innen benachteiligt werden und im Schnitt höhere Mieten zahlen.

Außerdem müssen wir das Thema Wohnen und Wohnbau auch aus der Perspektive, dass Wohnen ein Menschenrecht ist, grundsätzlich neu diskutieren. Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf, das er sich leisten kann, aber niemand muss mit dem Vermieten von Wohnungen reich werden.

Konkret will ich deswegen, dass die Lagezuschläge abgeschafft werden, dass befristete Vermietungen weitgehend verboten werden, Strafen für Vermieter:innen, die überhöhte Mieten verlangen und die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbaufördergelder.

**Wohnen ist mit Sicherheit dein Spezialgebiet, welche weiteren Schwerpunkte wirst du in Angriff nehmen?**

Mir ist natürlich die Gleichberechtigungspolitik ein sehr starkes Anliegen. Hier gibt es noch immer zu große Unterschiede in der Bezahlung von Frauen und Männern. Da steht die Umsetzung der Lohntransparenzrichtlinie der Europäischen Union an, wobei ich hoffe, dass wir hier national strengere Regeln als das Mindestmaß an Offenlegung einführen.

Zweiter ganz wesentlicher Bereich: Leistbares Leben. Dazu gehören neben den Wohnkosten, die eine zentrale Rolle spielen, natürlich die Fragen: Wieviel verdient man? Wieviel kosten Strom und Heizung? Sind die öffentlichen Verkehrsmittel gut genug ausgebaut? Kann ich für mich und für meine Kinder gratis zu einer hochqualitativen Ausbildung kommen? Ist unser Gesundheitssystem weiterhin auch ohne Zusatzversicherung wirklich für alle da? Kann ich nach meiner Berufstätigkeit mit einer Pension rechnen, von der ich gut leben kann?

Und: gibt es in meiner Region, meiner Stadt ein gutes und leistbares Kulturangebot?

**Wie wird entschieden, welche Themen Priorität bekommen?**

Jede Partei setzt natürlich ihre Schwerpunkte fest, aber es entscheiden viele Faktoren, was dann tatsächlich ganz



Elke Hanel-Torsch vor dem Parlament in Wien.

oben auf der Tagesordnung steht. Gute Themensetzung für eine politische Partei bedeutet für mich, dass man erkennt, welche Themen wirklich akut anstehen, die man lösen muss, und Lösungen findet, die die Interessen möglichst vieler Menschen mitberücksichtigt. Das ist nicht immer leicht, aber das ist Demokratie.

**Wie stellst du dir die Zusammenarbeit mit Kollegen anderer Parteien vor?**

Ich bin das Miteinander mit anderen Parteien ja schon durch meine Tätigkeit als Mandatarin in Wien-Margareten gewöhnt. Ich werde das im Parlament auch nicht anders handhaben und grundsätzlich auf jede/n zugehen. Ich wünsche mir einen respektvollen Umgang.

Man kann durchaus unterschiedlicher Meinung sein, aber die Diskussionen

sollten stets sachlich und ergebnisorientiert sein. Die Menschen verdienen sich Lösungen und kein taktisches Hickhack.

**Was sind die größten politischen Herausforderungen und wie möchtest du ihnen begegnen?**

Der Erhalt unserer Demokratie und der Erhalt unseres Sozialstaates, im Positiven die Durchsetzung wirklicher Gleichberechtigung und die erfolgreiche Eindämmung der Erderwärmung sind die zentralen Zukunftsthemen. Es sind ja auch alles Querschnittsmaterien und deshalb wird es gut sein, jede Entscheidung, die man trifft, darauf abzuklopfen, ob diese vier Ziele damit besser erreicht werden können oder ob wir uns von diesen Zielen dadurch entfernen.

**Wie haben dich die neuen Kolleg:innen aufgenommen? Und wir als**

**Redaktion haben uns immer schon gefragt, seid ihr untereinander per Du?**

Durchwegs positiv. Viele habe ich ja schon durch meine bisherigen Tätigkeiten gekannt, aber es sind auch viele neue Gesichter dazugekommen.

In der SPÖ pflegen wir generell das Du-Wort, im Kontakt mit Abgeordneten anderer Fraktionen kommt es – wie überall im Leben – darauf an, ob man sich mit jemandem besser oder eben nicht so gut versteht.

**Freust du dich schon auf deine erste Rede im Parlament und verrate uns bitte wie sie beginnen wird..**

Ja, klar freue ich mich schon. Und sie wird wohl mit »Sehr geehrter Herr Präsident« oder mit »sehr geehrte Frau Präsidentin« beginnen, je nachdem wer gerade den Vorsitz führt.

# Mietervereinigung erkämpft 70.000 € für Mieter in Wien

Ein Mieter aus Wien-Währing zahlte über zehn Jahre hinweg eine überhöhte Miete für seine Wohnung. Die Mietervereinigung holte 70.000 Euro für ihn zurück.

**R**obert Grill (*Name von der Redaktion geändert*) zog im Jahr 2004 eine Altbau-Wohnung im 18. Wiener Bezirk. Für die laut Mietvertrag rund 60 Quadratmeter große Wohnung erhielt er einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag, mit der Option auf Verlängerung. Herr Grill blieb bis April 2023 in der Wohnung, da der Mietvertrag immer wieder um weitere fünf Jahre verlängert wurde, bis sich der Mieter entschloss die Wohnung zurückzustellen.

## Mietzinsüberprüfung

Im März 2024 wandte sich Herr Grill an die Mietervereinigung Wien und im Mai leitete MVÖ-Rechtsexpertin Ingrid Laßnig das Verfahren bei der Schlichtungsstelle ein.

Die Schlichtungsstelle wurde aufgrund mehrerer Ungereimtheiten mit Gutachten beauftragt: Einerseits wurde die Wohnungsgröße ermittelt, andererseits der Richtwertmietzins überprüft, wobei sich eklatante Preisunterschiede zum verlangten Hauptmietzins ergaben. Auch die Lage der Wohnung und die Höhe eines möglichen

Lagezuschlags wurden näher untersucht.

Obwohl Herr Grill bereits seit 2004 in derselben Altbauwohnung wohnte, konnte aufgrund einer Verjährungsfrist nur der Mietzins der letzten 10 Jahre verhandelt werden.

## Gutachten

Unter Berücksichtigung aller Zuschläge und eines von der Schlichtungsstelle ermittelten Lagezuschlags von 1,35 Euro pro Quadratmeter hätte Grill im Jahr 2013 eine Nettomiete von 7,11 Euro pro Quadratmeter zahlen müssen - insgesamt rund 425 Euro für die knapp 60 Quadratmeter große Wohnung.

Bezahlt hat er jedoch über 640 Euro - und damit über 200 Euro mehr - ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten. Die Überschreitung fällt sogar noch krasser aus, wenn man berücksichtigt, dass aufgrund der Befristung des Mietverhältnisses noch ein Befristungsabschlag von 25 Prozent abgezogen werden muss.

Da im vorgelegten Mietvertrag kein Lagezuschlag vereinbart

war, konnte dieser im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden. Die für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände müssen dem Mieter spätestens bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich schriftlich bekannt gegeben werden.

## Vergleich: 70.000 Euro Rückzahlung

Durch wiederkehrende Mieterhöhungen in den vergangenen zehn Jahren bezahlte Grill im April 2023 bereits einen Nettomietzins von rund 1.015 Euro (17 Euro pro Quadratmeter) für die Zweizimmer-Wohnung.

Nach einem Vergleich mit dem Vermieter konnte sich Grill mit Hilfe der Rechtsexpertin der Mietervereinigung im Mai 2024 über eine Rückzahlung von 70.000 Euro freuen.

»Wenden Sie sich in jedem Fall an uns, wenn sie ihren Mietvertrag überprüfen lassen möchten, denn auch wenn der Vertrag des Vermieters wie im konkreten Fall von einem Rechtsanwalt angefertigt wurde, heißt das nicht, dass dieser in jedem Punkt korrekt sein muss«, rät MVÖ-Juristin Ingrid Laßnig.



**Ingrid Laßnig**

Die Juristin der Mietervereinigung Wien vertrat den Mieter im Verfahren.

## Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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



Illustration: So stellt die Künstliche Intelligenz von Adobe Firefly ein Bild des Mieters Robert Grill in seiner Wohnung dar.

## **i** Fristen bei Mietzinsüberprüfung

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.



Foto: Adobe Firefly KI

# Wohnen im Alter

Wir werden nicht jünger; im Gegenteil: wir werden immer älter. Die Frage ist: wo und wie kann selbstbestimmtes Wohnen im Alter funktionieren – und was brauchen wir dafür? *Fair Wohnen* hat sich auf die Suche nach Antworten gemacht.

**H**and auf Herz: Werden Sie in 10, 20, 30, vielleicht auch 40 Jahren ihr Haus oder ihre Wohnung noch nutzen können? Werden Sie die paar Stufen hinauf zur Eingangstür noch schaffen? Wird der Ein- und Ausstieg in die Badewanne zur gefährlichen Rutschpartie? Sind die Stufen rauf in den ersten Stock und runter in den Keller ohne Treppenlift machbar oder bleiben diese Geschosse dann ungenützt?

Was tun? Wie kann selbstbestimmtes Wohnen im Alter funktionieren? Welche Möglichkeiten gibt es, welche Probleme sind zu lösen?

## Demografischer Wandel

Handlungsbedarf ist jedenfalls gegeben, denn die Lebenserwartung in Österreich steigt und wir stehen mitten in einem demografischen Wandel. Der Anteil der über 65-Jährigen sowie auch jener der Hochbetagten steigt massiv an. Heute sind rund 1,8 Millionen Österreicher

Senioren in der Altersgruppe 65+. In 10 Jahren werden es 2,4 Millionen sein, im Jahr 2050 gar schon 2,7 Millionen.

## Gedanken machen

Wo und wie werden die Senioren dann wohnen? Eine Frage, die man rechtzeitig stellen sollte, meint Franz Koppelstätter, Architekt und Leiter des *architekturforums oberösterreich (afo)*. »Derzeit machen sich Menschen erst im Alter zwischen 75 und 80 Gedanken darüber, wie sie im Alter wohnen möchten oder werden. Wir wollen dazu beitragen, dass sich die Menschen schon früher darüber Gedanken machen«, skizziert Koppelstätter Motivation und Grundgedanke hinter der *afo*-Ausstellung »Wie geht's, Alter?« im Gespräch mit *Fair Wohnen*.

## Schwerpunkt Land

Schwerpunkt der Ausstellung ist der ländliche Raum. Warum? Die Wohnvorstellungen in Österreich sind hoch konservativ, wie Soziologe Christoph

1,8

Millionen Österreicher sind heute über 65 Jahre jung.

2,4

Millionen Österreicher sind im Jahr 2035 über 65 Jahre jung.

2,7

Millionen Österreicher sind im Jahr 2050 über 65 Jahre jung.

Reinprecht in einem *Fair-Wohnen*-Interview 2022 ausführte: »Ich glaube, Österreich ist in der Realität nach dem Ersten Weltkrieg ein kleinbürgerlicher und in gewissem Sinne auch ländlich geprägter Staat und eine kleinstädtisch-ländlich geprägte Gesellschaft – mit der Ausnahme Wien«, so Reinprecht. »Die kleinbürgerliche Vorstellung des Eigenheims korrespondiert mit einer Form der Lebensführung, die wenig Mobilität impliziert. Die Idee einer generationenübergreifenden Sesshaftigkeit und Stabilität steht allerdings in Konflikt mit Realitäten wie Bildungsaufstieg, beruflicher Mobilität, hohen Scheidungsraten. Die Leute bauen Häuser und lassen sich zehn Jahre danach scheiden. Die Leute bauen übergroße Häuser für ihre Kinder, die dort nie leben werden. Das ist kulturell fest verankert und wurde lange durch die Wohnbauförderung, die gerade in den Bundesländern stark in Einfamilienhäuser ging, auch institutionell gefördert.« ▶

Koppelstätter will mit der Ausstellung auch Hoffnung für die Situation der Senioren am Land wecken: »Im Zuge unserer Workshops mit Experten haben wir festgestellt, dass ländliche Räume in dieser Frage nicht nur große Herausforderungen, sondern auch ein großes Potenzial haben.«

**So wohnt 65+ in Österreich**

Wie wohnen Österreichs Senioren heute? Mehr als die Hälfte der über 65-Jährigen wohnt im Eigentum: 13 Prozent in einer Wohnung, 41 Prozent in einem Haus (siehe Grafik rechts). Der hohe Eigenheim-Anteil sorgt auch dafür, dass Senioren-Haushalte im Durchschnitt auf 85 Quadratmeter Wohnfläche leben, während unter 30-Jährige dagegen auf gerade einmal 59 Quadratmetern wohnen.

Das meist schon abgezahlte Haus bzw. die ausfinanzierte Eigentumswohnung oder auch ein vor längerer Zeit abgeschlossener unbefristeter Mietvertrag sind Gründe dafür, dass die Altersgruppe 65+ bei den durchschnittlichen Wohnkosten günstiger wegkommt als die Gruppen im Erwerbsalter. Pro Quadratmeter betragen die Wohnkosten für die Senioren im Schnitt 4,7 Euro (siehe Grafik rechts).

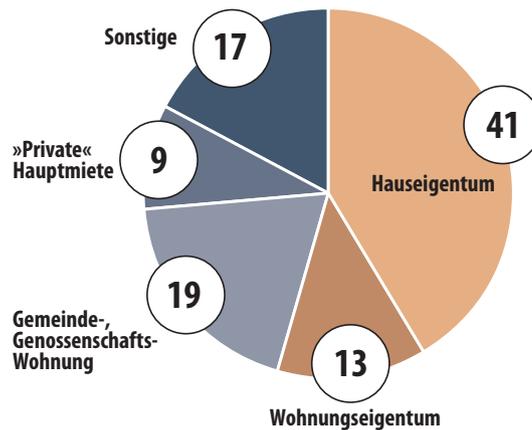
Geringere Einkommen in der Pension in Kombination mit größeren Wohnflächen wiederum machen sich im relativen Wohnkostenanteil bemerkbar. Hier ist es fast ein Viertel der Senioren-Haushalte, die mehr als 25 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben müssen, deutlich mehr als in der Altersgruppe 35-64 Jahre (siehe Grafik rechts).

**Neue Wohnformen fürs Land**

Damit wieder zurück aufs Land: In kleinen Gemeinden (mit weniger als 10.000 Einwohnern) leben zwei von drei Einwohnern im Eigenheim. Dagegen

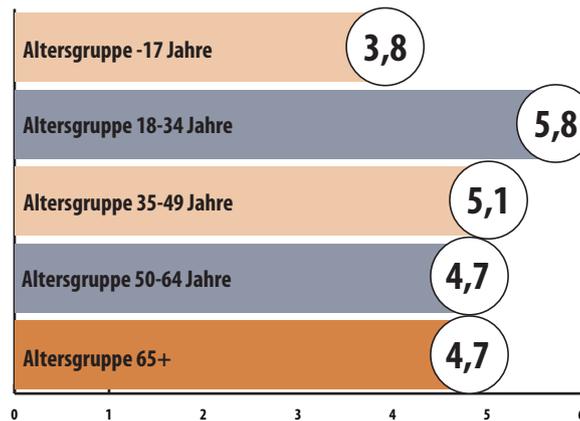
**So wohnt die Altersgruppe 65+ in Österreich, Anteil in Prozent**

Quelle: Statistik Austria



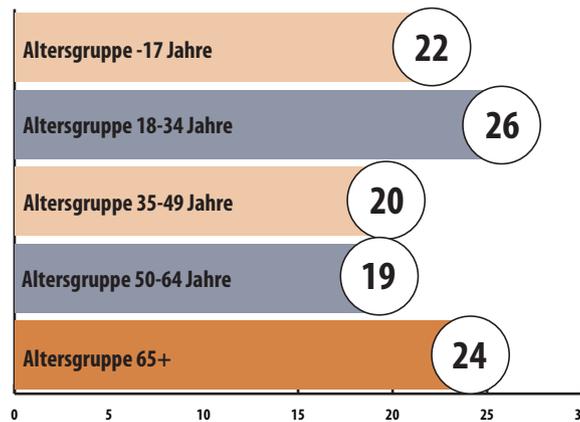
**Durchschnittliche Wohnkosten nach Altersgruppen pro Quadratmeter in Euro**

Quelle: Statistik Austria



**Wohnkostenanteil > 25 Prozent nach Altersgruppen, Anteile in Prozent**

Quelle: Statistik Austria



sind gemeinschaftliche Wohnformen weniger bekannt und nachgefragt. Mit ein Grund sei, dass bisher alternative Baukonzepte weder von der klassischen Wohnbauförderung, noch von anderen Förderstellen entsprechend unterstützt und forciert werden, so Koppelstätter. Die Ausstellung des *architekturforums oberösterreich* versuche daher, neue Wohnkonzepte bekannter zu machen.

**Beispiele gibt es schon**

Das Rad muss nicht neu erfunden werden. »Gemeinschaftliche Wohnformen wie Clusterwohnungen und Baugruppen können ohne weiteres von der Stadt ins Dorf exportiert werden«, sagt Eva Schmolzmüller, Architektin, Sozialarbeiterin, und Kuratorin der Ausstellung.

**Clusterwohnungen**

Clusterwohnungen erklärt Schmolzmüller im *Fair-Wohnen-Gespräch* als »Wohngemeinschaften plus mehr Qualität«. Im Unterschied zu einer klassischen WG hat jeder seine eigene Rückzugsmöglichkeit mit 20 bis 40 Quadratmetern inklusive eigener Küchenzeile und Sanitärzelle – eingebettet in eine größere Wohneinheit mit Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsräumen. Ein Beispiel in Wien ist die *WG Melange der Caritas*, wo die Bewohner beim Zusammenleben durch Moderation unterstützt werden.

**Baugruppen**

Eine Baugruppe wird gemeinsam als ganzes Haus neu errichtet oder saniert. »Hier gibt es Modelle, wo zum Beispiel jede Person eine eigene Wohnung hat, aber zusätzlich zum Beispiel im Erdgeschoss auch eine Gemeinschaftsküche existiert oder im Dachgeschoss eine Bibliothek«, so die Kuratorin. Ebenfalls aus Wien kommt das Beispiel *Wohnen ohne Alterslimit (woal)*, mit vielen Entscheidungsprozessen für die Bewohner.

## Das Beispiel Oberried

In Oberried, einer 3.000-Seelen-Gemeinde mitten im beschaulichen Schwarzwald und rund 15 Autominuten von Freiburg entfernt gelegen, hat Schmolzmüller ein Best-Practice-Beispiel entdeckt. Dort betreibt eine Bürgergemeinschaft, die derzeit aus 400 Mitgliedern besteht, den »Ursulinenhof«, eine selbstverwaltete Wohngruppe. Das neu errichtete Gebäude orientiert sich an einem Alltag in häuslicher Atmosphäre und liegt im Ortszentrum. Die Bewohner wohnen dort zur Miete, Pflege und Betreuung sind auch für schwer pflegebedürftige Menschen bis zur höchsten Pflegestufe möglich. Das Besondere ist, dass die Gemeinde selbst als Investorin auftritt. Im »Ursulinenhof« gibt es zusätzlich zur Wohngemeinschaft auch eine Tagesstruktur, wo jeden Tag ein anderer Wirt des Ortes das Essen liefert. »Der Grundgedanke ist: man bekommt Lebensqualität als Rendite«, erklärt Schmolzmüller. Das funktioniert in Deutschland, in Österreich gebe es jedoch keine Förderung für selbstverwaltete Pflegewohngruppen.

## Zwischen den Stühlen

Koppelstätter legt am Beispiel Oberösterreich den Finger in die Wunde: »Viele Gemeinden in Oberösterreich sind für ein eigenes Pflegeheim zu klein, für Clusterwohnungen oder Baugruppen ist wiederum der geförderte Wohnbau zu groß. Zwischen diesen beiden Polen braucht es mehr Möglichkeiten.«

## Leuchtturmprojekte multiplizieren

Das Problembewusstsein sei in der Lokalpolitik angekommen, doch für Lösungen brauche es Unterstützung: »Wo kommt das Wissen über Förderungen, Wohnformen, Pflege her? Es gibt herausragende Beispiele von Bürgermeistern, die sich dieses Wissen angeeignet und



Gebäude der selbstverwalteten Wohngruppe Oberried in Deutschland.

Projekte realisiert haben. Trotzdem: in Oberösterreich gibt es 438 Gemeinden, und wir haben nur eine Handvoll richtig gute Projekte gefunden. Die Herausforderung ist, die Leuchtturmprojekte in die Breite zu bringen und zu multiplizieren«, sagt der Architekt.

## Bürgergenossenschaft

Ein zentrales Thema ist die Finanzierung von Projekten. »Was bei Leuchtturmprojekten funktioniert, ist das Modell der Bürgergenossenschaft, über die man die Finanzierung aufzieht und damit auch die Bürger mit einbindet. Ein Satz der in diesem Zusammenhang immer wieder gefallen ist, war: Beteiligung schafft Verantwortung«, so Schmolzmüller.

## Beratung verbessern

Wer sich rund um den Pensionsantritt Gedanken um das Wohnen im Alter mache, brauche eine Beratungsstelle, die über Projekte und die Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens informiere, schlägt die Kuratorin vor: »Derzeit ist es ein mühsamer Weg, allein alle Informationen zusammenzutragen:

welche Förderungen gibt es, welche Wohnmodelle gibt es? Dann kommen die praktischen Schritte: gibt es überhaupt ein Grundstück, gibt es eine Immobilie? Wie macht man die Finanzierung? Es braucht eine Beratungsstelle und es braucht diversere Angebote.«

## Wer ist am Zug?

Eine solche Beratungsstelle wäre »Ländersache, der Bund hat da relativ wenig Spielraum. Gefragt sind die Länder und auch die Gemeinden. Die Verteilung der Gelder in diesem Bereich ist ein sehr komplexes System. Der erste Schritt wäre: die Landesgesetzgebungen zu überarbeiten«, sagt Koppelstätter.

»Derzeit gibt es viele Beratungsstellen, die zu 24-Stunden-Pflege, zu mobilen Diensten usw. beraten können. Eine andere Stelle wiederum berät nur zur Wohnbauförderung. Diese Beratungsleistungen in einer Stelle zu verbinden, wäre wichtig«, ergänzt Schmolzmüller.

Es gibt funktionierende Beispiele und es ist höchste Zeit zu handeln, damit wir alle im Alter bestmöglich wohnen können.

## Leuchtturm-Projekt Das Beispiel Oberried:



[www.buergergenossenschaft-oberried.de](http://www.buergergenossenschaft-oberried.de)

## »Wie geht's, Alter?«

Die Ausstellung ist bis 13. Dezember in Linz zu sehen:



[afo.at/programm/wie-gehts-alter](http://afo.at/programm/wie-gehts-alter)

# Mitteilung in eigener Sache: Rechtsschutz- Versicherung

Sehr geehrtes Mitglied,

wir möchten Sie an dieser Stelle in eigener Sache über eine wichtige Änderung informieren: aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen können wir die beliebte Gruppen-Rechtsschutzversicherung im kommenden Jahr leider nicht mehr anbieten.

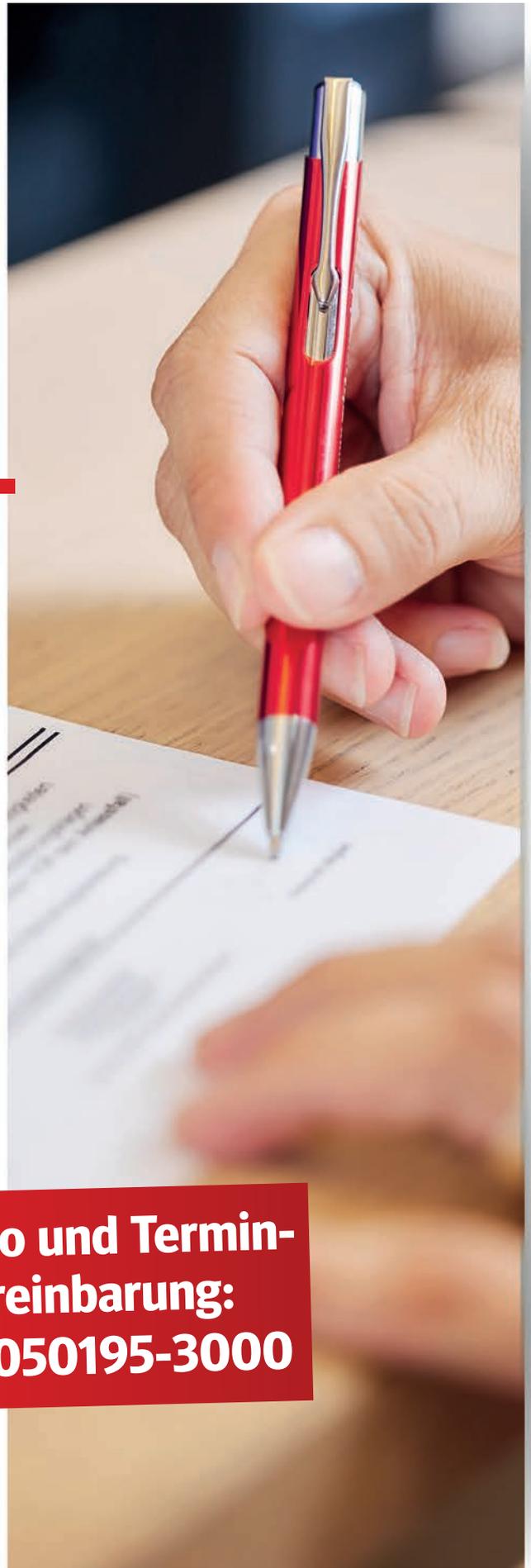
Sollten Sie die Gruppen-Rechtsschutzversicherung der Mietervereinigung für das Jahr 2024 abgeschlossen haben, dann endet Ihr bestehender Versicherungsschutz mit 31. Dezember 2024.

Wenn Sie über das Jahr 2024 hinaus rechtsschutzversichert bleiben möchten oder wenn Sie sich künftig versichern wollen, können Sie sich direkt an unseren bisherigen Versicherungspartner wenden und Ihren individuellen Versicherungsschutz vereinbaren. Alle notwendigen Informationen finden Sie auf der nebenstehenden Seite.

Wir haben exklusiv für Sie Beratungstage organisiert, bei denen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wiener Städtischen Versicherung Sie über Ihre Möglichkeiten, lückenlos abgesichert zu bleiben, informieren. Als Mitglied der Mietervereinigung profitieren Sie dabei von Aktionsvorteilen.

Bitte vereinbaren Sie unter der Telefonnummer 050195-3000 Ihren persönlichen Beratungstermin.

Ihr Team der Mietervereinigung



**i Info und Termin-  
vereinbarung:  
☎ 050195-3000**

# Rechtsschutz für alle Fälle

Eine kleine Unachtsamkeit oder einfach nur Pech – jeder kann sehr schnell in eine Situation kommen, in der rechtlicher Beistand benötigt wird. Die Bandbreite ist dabei enorm: ob bei der eigenen Wohnung, im Straßenverkehr, im Beruf oder im Internet – rechtliche Beratung oder etwaige Prozesskosten können sich rasch auf mehrere tausend Euro belaufen.

In vielen Lebensbereichen benötigen wir in unserer komplexen Welt ein:e Anwält:in. Und wenn es zu einer Gerichtsverhandlung kommt, kann es – je nach Streitwert – richtig teuer werden. Die österreichischen Gerichte behandeln pro Jahr Millionen Geschäftsfälle, rund 500.000 Fälle davon entfallen auf Zivilsachen – das heißt Fälle, bei denen in der Regel eine Rechtsschutzversicherung zu Hilfe kommen könnte. Mit dem Zivilrecht kommen wir alle tagtäglich in Berührung – ob bei der eigenen Wohnung, beim Abschluss eines Kaufvertrags, im Rahmen einer Schenkung oder wenn man jemandem etwas leiht. Selbstverständlich inkludiert sind auch typischen Streitigkeiten mit dem Nachbarn oder Konflikte wegen einer Erbschaft. Und gedeckt sind auch neue Risiken, die sich durch die Nutzung des Internets ergeben können. Die Bandbreite reicht hier von Datenmissbrauch bis hin zu Betrug, Verletzungen des Urheberrechts, gehackte Profile, Mobbing oder Stalking.

## Maßgeschneiderter Versicherungsschutz

Mit der Privat-Rechtsschutzversicherung »MIT SICHERHEIT RECHT« der Wiener Städtischen bleibt man auch weiterhin bestens geschützt und wahrt seine rechtlichen Interessen. Jeder

Mensch hat individuelle Bedürfnisse in Bezug auf die rechtliche Absicherung. Die Rechtsschutzversicherung ist flexibel und passt sich den Lebensschwerpunkten der Kund:innen an. Deckungsbausteine, wie z.B. der Herausgabe-, der Steuer-, der Daten-, der Gutachten- und der Vermögensveranlagungs-Rechtsschutz sind dabei inkludiert.

Darüber hinaus bieten die Varianten »CLASSIC« und »PREMIUM« zahlreiche Zusatzpakete, wie Service-, Gesundheits- oder ein Mediations-Paket, und gehen so auf individuelle Bedürfnisse ein. So sind etwa im Rahmen des Service-Pakets Vertragsüberprüfungen oder Beratung im Disziplinarrecht, im Gesundheits-Paket anwaltliche oder notarielle Beglaubigungen von Patientenverfügungen oder Vertragsstreitigkeiten bei der Pflege naher Angehöriger und im Mediations-Paket die Kosten für einen Mediator über die Belange der gemeinsamen Kinder im Fall einer Trennung bzw. Scheidung inkludiert.

**Ihr besonderes Plus:** Schließen Sie noch bis 31. Dezember 2024 Ihre Rechtsschutz-Versicherung ab und profitieren Sie von Ihren **Aktionsvorteilen als MVÖ-Mitglied**.

## i Information und Kontakt

Sie möchten eine umfassende Rechtsschutzversicherung abschließen und/oder sind ab 1. Jänner 2025 nicht mehr im Rahmen des Gruppenvertrages, der aus regulatorischen Gründen per 1. Jänner 2025 aufgelöst werden musste, versichert, so stehen Ihnen unsere Berater:innen gerne zur Verfügung.

Sebastian Scherzer  
Telefon: +43 50 350-23757  
Mobil: +43 664/601 39-23757  
E-Mail: [s.scherzer@wienersaetdtische.at](mailto:s.scherzer@wienersaetdtische.at)

Adis Bronja  
Telefon: +43 50 350-22504  
Mobil: +43 664/601 39-22504  
E-Mail: [a.bronja@wienersaetdtische.at](mailto:a.bronja@wienersaetdtische.at)

Melden Sie sich noch heute für die exklusiven Beratertage unter der Telefonnummer 050195-3000 an. Wir freuen uns auf Sie!

Infos finden Sie unter [www.wienersaetdtische.at/rechtsschutz](http://www.wienersaetdtische.at/rechtsschutz)

Alle Infos  
zur Rechtsschutz-  
versicherung:



[www.wienersaetdtische.at/rechtsschutz](http://www.wienersaetdtische.at/rechtsschutz)

# OGH kippt Wertsicherung gemäß Baukosten-Index

Oberster Gerichtshof (OGH) erklärt Mietvertrags-Klausel, wonach die Miete mit dem Baukosten-Index »wertgesichert« wurde, für unzulässig.

**E**s gibt in Österreich praktisch keine Mietverträge im profitorientierten Sektor ohne sogenannte »Wertsicherungsklauseln«. Diese Klauseln dienen dazu, die Gesamtmiete immer wieder zu erhöhen und werden für gewöhnlich an einen Preisindex gebunden – zum Beispiel an den Verbraucherpreisindex (VPI), der die Preisentwicklung des durchschnittlichen Konsums eines durchschnittlichen Haushalts in Österreich abbilden soll.

Während der VPI für die allgemeine Preisentwicklung steht, erstellt die Statistik Austria weitere Preisindizes wie beispielsweise den Baukostenindex. Dieser Index soll jene Kosten, die Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen entstehen, abbilden. Mit einem

Wort: werden Material und Arbeitszeit teurer, dann steigt auch der Baukostenindex.

Manche Vermieter zogen für die »Wertsicherungsklausel« in ihren Mietverträgen statt des gebräuchlichen VPI den Baukostenindex heran und kassierten dafür über die letzten Jahre weit höhere Mietsteigerungen. Ein Beispiel: eine Mieterin, die im Jahr 2002 für ihre Wohnung noch 500 Euro Miete bezahlt hat, muss heuer bereits 849 Euro dafür hinlegen – wenn mit dem VPI »wertgesichert« wurde. Noch wesentlich teurer wird es für die Mieterin, wenn statt des VPI der Baukostenindex verwendet

wurde: in diesem Fall müsste sie heuer bereits 980 Euro Miete zahlen. Der Baukostenindex ist seit 2001 um 96 Prozent gestiegen, der VPI dagegen »nur« um 70 Prozent.

**Entscheidung**  
des OGH im Volltext:



<https://shorturl.at/S2U01>

Mit der fröhlichen Preistreiberei ist es nun allerdings vorbei: der Oberste Gerichtshof (OGH) entschied, dass die Baukostenindex-Klausel als Berechnungsgrundlage für Mieterhöhungen sachlich nicht gerechtfertigt und unzulässig ist. Die Arbeiterkammer hatte in einem Verbandsverfahren nach dem

Konsumentenschutzgesetz geklagt. Die beiden beklagten Immo-Firmen sind nun aufgefordert, den betroffenen Mietern die unzulässigen Mieterhöhungen zurückzuzahlen und die künftigen Mietvorschreibungen anzupassen.

### Das sagt der OGH

Was hatte der OGH konkret an der Wertsicherung auszusetzen? Um die ursprüngliche Äquivalenz zwischen den Vertragsparteien zu wahren sei ein enger sachlicher Bezug wichtig – so eng, dass »Zufallsgewinne« zugunsten einer Vertragspartei durch die Anwendung der Preisänderungsklausel ehestmöglich ausscheiden, so die Höchststricher.

Der Baukostenindex vermag nur einen Bruchteil der maßgeblichen Kostenfaktoren unternehmerischer Vermieter abzubilden. »Hinzu kommt, dass Vermietern typischerweise Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand nicht beständig und gleichmäßig während des gesamten

laufenden Mietverhältnisses erwächst. Größerer Sanierungsbedarf stellt sich in der Regel erst (wieder) lange Zeit nach der Errichtung oder Generalsanierung ein. Auch vor diesem Hintergrund ist eine Anbindung der Mietzinsänderung an die Entwicklung des Baukostenindex gerade bei befristeten Mietverhältnissen und Erstbezug nach Errichtung bzw Generalsanierung sachlich nicht angezeigt«, heißt es in der Entscheidung.

Die Wertsicherung des Mietzinses »nach der Entwicklung des Baukostenindex vermag somit weder die konkrete Kostenentwicklung unternehmerischer Vermieter noch die durchschnittliche Marktentwicklung auch nur annäherungsweise abzubilden.« Somit fehle der »Wertsicherungsklausel« die sachliche Rechtfertigung, die

im Konsumentenschutzgesetz (§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG) gefordert werde.

### Rat für Mieter

Mietern, deren Mietvertrag eine »Wertsicherungsklausel« gemäß Baukostenindex enthält, rät die Mietervereinigung zu einem persönlichen Beratungstermin, um die konkreten Umstände und das weitere Vorgehen abstimmen zu können.

### Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



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



# 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**

# Schock: Nachzahlung von über 3.000 Euro!

Für Hunderte Bewohner in der Seestadt Aspern kam mit der Heizkostenabrechnung das böse Erwachen: Trotz eigenem Erdwärmefeld landeten hohe Nachzahlungen und unverhältnismäßige Vorschreibungen für das kommende Jahr in den Postkästen.

**M**ieterin Selina M. (Name von der Redaktion geändert) staunte nicht schlecht, als sie die Jahresabrechnung für das Jahr 2023 erhielt. Allein für das verbrauchte Warmwasser sollte sie mehr als 3.000 Euro nachzahlen. Die monatliche Vorschreibung ab Oktober 2024 beträgt laut dem Schreiben 371,51 Euro. Dabei bewohnt die Mieterin nur eine 53 Quadratmeter-Wohnung in einem der neu errichteten Bauten in der Seestadt Aspern.

Der Umstand, dass dem Großteil der Mieter von 270 Wohnungen ebenfalls hohe Nachzahlungen verrechnet wurden, genügte, um einen Informationsabend vor Ort anzusetzen. MVÖ-Mietrechtsexperte Oliver Ruetz stand den Mietern dabei Rede und Antwort und es wurden auch Musterbriefe ausgearbeitet, um die Abrechnungen fristgerecht zu beanspruchen.

Die Abrechnungen, der Verbrauch und die Preise der unterschiedlichen Hausverwaltungen, die ihre Wärmeversorgung über ein eigenes Erdwärmefeld in unmittelbarer Nähe beziehen, wurden zuvor genau analysiert. Das ursprüngliche Versprechen der »komplett CO2-freien Energieversorgung, die

## Ihre Abrechnung für den Zeitraum 15.11.2022 - 31.12.2023

	exklusive Mehrwertsteuer	Mehrwertsteuersatz	Mehrwertsteuer	inklusive Mehrwertsteuer
Ihre Gesamtkosten Heizung	604,37 €	20%	120,87 €	725,24 €
Ihre Vorschreibung Heizung	-773,84 €	20%	-154,77 €	-928,61 €
<b>Guthaben Heizung</b>	<b>-169,47 €</b>	<b>20%</b>	<b>-33,90 €</b>	<b>-203,37 €</b>
Ihre Gesamtkosten Warmwasser	3.273,73 €	10%	327,37 €	3.601,10 €
Ihre Vorschreibung Warmwasser	-465,02 €	10%	-46,50 €	-511,52 €
<b>Nachzahlung Warmwasser</b>	<b>2.808,71 €</b>	<b>10%</b>	<b>280,87 €</b>	<b>3.089,58 €</b>
Ihre Gesamtkosten Kaltwasser	565,54 €	10%	56,55 €	622,09 €
Ihre Vorschreibung Kaltwasser	-257,40 €	10%	-25,74 €	-283,14 €
<b>Nachzahlung Kaltwasser</b>	<b>308,14 €</b>	<b>10%</b>	<b>30,81 €</b>	<b>338,95 €</b>
Jahresabrechnung 2023 Forderung Bankeinzug per 01.10.2024				3.225,16 €
Saldo auf Ihrem Kundenkonto per 23.08.2024**				0,00 €
<b>zu zahlender Betrag</b>				<b>3.225,16 €</b>

→ Ihre bisher gültige Vorschreibung bleibt bis zum neuen Gültigkeitsdatum unverändert.

Ihre neue Vorschreibung ab 01.10.2024 beträgt

371,51 €



**Oliver Ruetz**

Der Jurist der Mietervereinigung Wien beriet die Mieter.

für die Bewohner nicht teuer kommt als herkömmliche Anlagen« wurde dabei nicht eingehalten. Zusätzlich gab es zahlreiche Unstimmigkeiten wie fehlende Zählerwerte, vertauschte Warm- und Kaltwasserzähler und ähnliches.

### Abrechnung prüfen

Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung, denn erheben Sie als Kunde nicht innerhalb von 6 Monaten schriftlich Einwand, gilt die Abrechnung als

von Ihnen genehmigt. Sollte die Abrechnung fehlende Zählerwerte aufweisen bzw. auch hohe Nachzahlungen gefordert werden, rät unser Mietrechtsexperte: »Wenn Sie bei der Heizkostenabrechnung von einer hohen Nachzahlung betroffen sind, sollten Sie unbedingt die Frist zur Beanspruchung einhalten. In dem Schreiben sollten Sie dabei auch die Einspruchsgründe vorbringen. Eine Überprüfung der Jahresabrechnung kann sich in vielen Fällen auszahlen.«

# Jetzt Mitglied werden und 100-Euro-Reisegutschein sichern!

Werden Sie jetzt Mitglied der Mietervereinigung und holen Sie sich Ihren persönlichen Reisebonus.

**W**erden Sie jetzt Mitglied der Mietervereinigung in Ihrem Bundesland und sichern Sie sich Ihren 100-Euro-Reisegutschein!

## Warum Mitglied werden?

Als Mitglied der Mietervereinigung gehen Sie beim Wohnen auf Nummer sicher, schützen sich langfristig und günstig vor überhöhten Mieten und Betriebskosten und können in allen Miet- und Wohnrechtsfragen unsere rechtliche Expertise nutzen.

Wir sind die größte und stärkste Mieterschutzorganisation Österreichs und stehen seit 113 Jahren mit Rat und Tat an der Seite der Mieter.

## Welche Vorteile erwarten mich?

- **Rechtsberatung** in allen Miet- und Wohnrechtsfragen
- **Wir prüfen** Ihren Mietvertrag und Ihre Betriebskostenabrechnungen
- **Rückforderung** von zu hohen Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen, Kautionen uvm.
- **Beistellung von Rechtsanwälten** in streitigen Mietrechtsangelegenheiten
- **Beratung und Hilfe** bei Mietzinserhöhungen
- **Mietvertragsberatung**
- **Hilfreiche Online-Services**, Musterschreiben, uvm.

## Wie erhalte ich meinen 100-Euro-Reisegutschein?

Werden Sie Mitglied der Mietervereinigung, teilen Sie uns den Gewinncode **fairwohnen24** mit und Sie erhalten von uns Ihren 100-Euro-Reisegutschein.

Die Zusendung Ihres Reisegutscheines erfolgt nach Einlangen Ihres ersten Mitgliedsbeitrages. Die Aktion ist gültig, solange der Vorrat reicht.

Ab Ausgabedatum ist der Reisegutschein 1 Jahr gültig und bei Buchung eines Kurzurlaubspackages in *Connex Partnerhotels* oder auf Pauschalreiseangebote der gängigen Reiseveranstalter ab einer Reisedauer von 1 Woche einlösbar. Der Reisegutschein kann nicht in bar abgelöst werden. Eine Anrechnung auf den Mitgliedsbeitrag ist nicht möglich.

**REISEGUTSCHEIN**

**€100**

Betrag in Worten: Euro einhundert

Gutscheincode:  
Die Gültigkeit kann auf [www.connexservice.com](http://www.connexservice.com) abgefragt werden.

**DIE MIETER VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Das Original. Seit 1911.

# WOHNUNGSLOSIGKEIT BEEENDEN

**IHRE SPENDE HilFT.**

Bas Wallisch,  
Sozialarbeit neunerhaus  
Housing First und Mobil  
betreutes Wohnen



n  
eu  
ner  
haus



# Überhöhte Heizkosten- nachzahlungen?

Prüfung lohnt sich – das Team der Mietervereinigung Oberösterreich erstritt rund 700 Euro für ihre Mitglieder.

**F**rau P. und Herr D. sind Mieter bei einer Gemeinnützigen Bauvereinigung im Bezirk Vöcklabruck in Oberösterreich.

Beide Mieter erhielten im April 2024 von der Firma M. die Heizkostenabrechnungen für 2023, welche beträchtliche Nachzahlungen aufwiesen.

Ursache dafür waren nicht nur die gestiegene Energiepreise, sondern gegenüber den

Vorjahren stark gestiegene Verbrauchswerte, obwohl sich das Nutzerverhalten nicht geändert hat.

Das Team der Juristinnen und Juristen der Mietervereinigung Oberösterreich wurde mit der Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2023 beauftragt. Bei genauer Durchsicht der Heizkostenabrechnungen stellte sich heraus, dass bei den Verbrauchswerten für 2023 auch die schon



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

im Vorjahr abgerechneten Verbrauchswerte für 2022 mit enthalten waren. Eine Doppelverrechnung somit!

Die Abrechnungsfirma wurde angewiesen, diese Fehler umgehend zu korrigieren. Die Heizkosten für 2023 wurden für beide Mieter um 600 bis 700 Euro reduziert.

Ein regelmäßiger Check der Abrechnungen kann das Geldbörse der Mitglieder schonen.



# Heizung defekt: Was tun?

Wie Sie vorgehen sollten, wenn die Heiztherme oder Zentralheizung ausfällt.

**S**eit 2015 gilt für Heizthermen in allen Wohnungen ein einheitlicher Rechtsrahmen, ausgenommen sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser. War die Therme bei Mietbeginn bereits vorhanden, gehört sie zur vermieteten Ausstattung, und der Vermieter bzw. die Vermieterin ist für Reparaturen oder Austausch verantwortlich. Die Wartungskosten hingegen müssen von den Mieterinnen oder Mietern übernommen werden.

## Therme defekt

Mieterinnen oder Mieter sollten ihre Vermieterinnen bzw. Vermieter schriftlich verständigen und die zeitnahe Behebung des Thermenschadens verlangen. Mit dem Defekt der Therme ist ein sofortiger Mietzinsminderungsgrund gegeben (sofern man eine Wohnung der Kategorie A angemietet hat). Der Vermieter bzw. die Vermieterin muss daher über die kaputte Therme informiert werden, um Gelegenheit zu geben, die Mietzinsminderung zu verhindern.

Das sofortige Recht auf Mietzinsminderung geht in dem Augenblick verloren, in dem man als Mieter oder Mieterin selbst den Schaden beseitigt.

## Zentralheizung defekt

Ist die Zentralheizung in einem Mehrparteienhaus defekt, sollten Sie den Vermieter bzw. die Vermieterin ebenfalls umgehend schriftlich benachrichtigen. Die Zentralheizung unterliegt der Erhaltungspflicht des Vermieters bzw. der Vermieterin. Auch hier gilt: Wenn Sie die Wohnung aufgrund unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters bzw. der Vermieterin nur eingeschränkt oder gar nicht nutzen können, haben Sie das Recht auf eine Mietzinsminderung.

Die Höhe der Minderung sollte jedenfalls in einem persönlichen Beratungsgespräch mit unseren Mietrechtsexperten geklärt werden, da jede Nichtzahlung einer Mietzinsvorschreibung zu einer Klage führen kann. Wer Recht behalten, aber keine Klage riskieren will, muss dem Vermieter bzw. der Vermieterin schriftlich mitteilen, dass

die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt wird. Auf unserer Webseite finden Mitglieder ein Musterschreiben zum Download.

In jedem Fall muss der Mieter bzw. die Mieterin den Anspruch beweisen. Daher raten wir Betroffenen, sich ausführlich beraten zu lassen, wie sie am besten vorgehen sowie sämtliche Schritte schriftlich zu dokumentieren und auch Zeugen und Fotos sicherzustellen, um im Streitfall den eigenen Anspruch durchsetzen zu können.

Das Recht auf Mietminderung besteht für die Zeit, in der die Beeinträchtigung des Mietgegenstandes vorhanden ist. Wird der Mangel beseitigt, entfällt auch das Recht auf Mietminderung.

## Protokoll führen

Seitens des Gesetzgebers gibt es keine klaren Aussagen über die Höhe zulässiger Mietzinsreduktionen. Hier hängt viel davon ab, wie deutlich Mieter die Beeinträchtigung des Gebrauchs dokumentieren bzw. diese für das Gericht nachvollziehbar machen. Deshalb ist es empfehlenswert, während des Heizungsausfalls die Innentemperaturen in der Wohnung zu protokollieren.

Musterschreiben  
exklusiv für Mitglieder  
zum Download:



mietervereinigung.at/  
699/Downloads



# MVÖ-Radioshow

Die Mietervereinigung startete eine Radiosendung auf *Radio Orange 94.0*. Das Format trägt den Namen »Fair Wohnen« und bietet nützliche Infos für Mieter, aktuelle Themen – und wir beantworten Ihre wohnrechtlichen Fragen.

**U**nter dem Motto »Mietrecht und Musik« ging die neue Radioshow im Oktober an den Start.

In der ersten Sendung drehte sich alles um das Thema »Wohngemeinschaften«. MVÖ-Mietrechtsexpertin Elke Hanel-Torsch gab unter anderem wertvolle Ratschläge für Studierende, die vor Studienbeginn noch eine Wohnung suchten: »Sollte man ein passendes Angebot finden, auf alle Fälle überprüfen lassen. Das kann man gerne bei der Mietervereinigung machen lassen«, lautete einer der Tipps. Weiteres erläuterte sie, worauf man bei Mietverträgen in einer Wohngemeinschaft achten sollte, wie die Wohnungssuche leichter gelingt und was zu beachten ist, wenn man aus einer Wohngemeinschaft wieder ausziehen möchte.

Im zweiten Teil der Premieren-Sendung war Regisseur Sebastian Brauneis zu Gast, der über seinen neuesten Film »Die Vermieterin« und die Probleme beim Mieten in Österreich sprach: »Es ist immer ganz gut, wenn man über etwas redet, wo viele Leute eine Meinung dazu haben und dadurch, dass jede und jeder von uns wohnen muss, ist es ganz interessant sich so einem Thema zu nähern, wo dann jeder gleich seine eigene

Fair Wohnen  
zum Hören und  
Nachhören im Cultural  
Broadcast Archive:



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

persönliche Geschichte dazu mitbringen kann.« Bei der Recherche für den Film stieß er auf zahlreiche absurde Geschichten: »Man kann sich gar nicht ausdenken, was in der Realität im Bereich Wohnen, Mieten und in allen angeschlossenen Themenfeldern passiert.«

Im Sommer veranstaltete die Mietervereinigung gemeinsam mit dem Regisseur drei Kino-Events, bei denen Mitglieder den Film »Die Vermieterin« live im Filmcasino sehen konnten.

In der zweiten Sendung im November drehte sich alles um das Thema »Betriebskosten«. Mietrechtsexpertin Elke Hanel-Torsch erklärte was Betriebskosten grundsätzlich umfassen und dass sich bei der Abrechnung der Betriebskosten leider trotzdem immer wieder Fehler einschleichen und man nicht immer davon ausgehen kann, dass die Kostenaufstellung von Hausverwaltung bzw. Vermieter korrekt ist: »Bei sehr, sehr vielen von unseren Mitgliedern sind die Betriebskostenabrechnungen, die sie erhalten, falsch. Das heißt eine Überprüfung zahlt sich immer aus. Entweder man stellt fest, man hat einen ehrlichen Vermieter/Vermieterin, wo alles korrekt läuft oder man hat die Möglichkeit das Zuviel bezahlte zurückzufordern.«

Als Studiogast teilte Lukas Tockner von der wohnpolitischen Abteilung der Arbeiterkammer Wien seine Einschätzung zu den seit Jahren massiv steigenden Mieten und betonte, dass die Betriebskosten – entgegen weitverbreiteter Annahmen – nicht die eigentlichen Preistreiber sind. »Die Betriebskosten sind im Rahmen der Inflation oder sogar weniger als die Inflation gestiegen, und das mittel- und langfristig«, sagt Lukas Tockner. Worin sieht er dann die wahren Preistreiber beim Wohnen?

»In den letzten Jahren der Teuerungswelle waren die Energiekosten hochrelevant«, erklärte Tockner. »Auf der anderen Seite waren das Hauptproblem bei den Wohnkosten die Mietkosten – und die sind ja schon davor überproportional gestiegen, weil Druck im Markt ist und in die Wohnungsmärkte zunehmend veranlagt wurde.«

Wie sehen die Rezepte aus, um künftig mehr leistbares Wohnen zu schaffen? »Im Neubau ist die erste Hürde der leistbare Boden. Der Explosion der Kaufpreise in den letzten Jahren ist eine Explosion der Grundstückspreise vorhergegangen.« Es gelte, »an allen Ecken und Enden« Grundstücke für den geförderten Wohnbau zu mobilisieren.

# Mietrecht im Radio: Ihre Fragen, bitte!

Wenn Sie wohnrechtliche Fragen haben, dann sind Sie bei der neuen 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.

**M**ietrecht und Musik lautet das Motto der neuen 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 uns Ihre Fragen schon jetzt an [frage@mietervereinigung.at](mailto: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.

Ihre Frage  
an unsere Radio-  
Redaktion:



Mail an: [frage@mietervereinigung.at](mailto:frage@mietervereinigung.at)

## **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](mailto:frage@mietervereinigung.at).

# Lebensabend in Armut: Wohnsituation ist ein großes Problem

Altersarmut ist ein zunehmendes gesellschaftliches Problem in Europa – auch in Österreich, wo sie insbesondere Frauen betrifft. Mehr als zwei Drittel der Menschen über 65 Jahre, die von Armut betroffen sind, sind weiblich. Die Auswirkungen sind besonders in den Bereichen Gesundheit und Wohnen spürbar.

**A**rmut und soziale Ausgrenzung bei älteren Menschen nehmen in Europa laut des diesjährigen Berichts der EU-Kommission zur Angemessenheit der Renten zu. Bereits seit 2015 steigt die Altersarmut kontinuierlich an. Die Pensionserhöhungen können in den meisten europäischen Ländern nicht mit den steigenden Lebenskosten mithalten. Das Thema Wohnen ist ein besonders dramatischer Aspekt der Altersarmut. Die steigenden Wohnkosten in städtischen Gebieten, gepaart mit niedrigen Pensionen führen dazu, dass viele Pensionisten und Pensionistinnen ihre Miete und Heizkosten kaum bezahlen können und auch bei medizinischen Ausgaben sparen müssen.

## Mangelware: leistbare und barrierefreie Wohnungen

Der Mangel an barrierefreiem und sozial gefördertem Wohnraum verschärft die Situation zusätzlich. Gerade viele ältere Frauen können mit 1000 Euro Pension, oder weniger keine leistbare Wohnung mit altersadäquater Ausstattung finden. Kleine, günstige Wohnungen sind auf dem Immobilienmarkt besonders begehrt. Hunderte

Interessenten pro Objekt sind in Ballungsgebieten keine Seltenheit. Gerade einkommensschwächere Menschen haben es bei der Suche dann besonders schwer. Ältere Menschen suchen deshalb nach Alternativen und gründen zum Beispiel Wohngemeinschaften für Senioren.

»Sowohl im sozialen Wohnbau, als auch bei betreuten Wohnungsangeboten steigt die Nachfrage enorm. Die Zuständigkeit liegt hier zwar bei den Ländern, doch die Europäische Union unterstützt entsprechende Projekte mit dem *Europäischen Fonds für regionale Entwicklung* und dem *Europäischen Sozialfonds*. Zusätzlich können gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften von gestützten Krediten durch den *InvestEU-Fonds* profitieren«, sagt der sozialdemokratische Europaabgeordnete Hannes Heide.

## Altersarmut ist weiblich

Ein zentraler Faktor für die Altersarmut von Frauen ist die seit Generationen ungerechte Verteilung von Erwerbs- und Pflegearbeit zwischen den Geschlechtern. Während Männer meistens eine kontinuierlichere

Vollzeit-Erwerbsbiografie aufweisen, werden die Pensionsansprüche von Frauen gedrückt, weil sie oft jahrelang berufliche Abstriche machen, um den Großteil der Kinderbetreuung und Hausarbeit zu übernehmen. Und auch nach der Erziehungsarbeit sind Frauen häufiger in schlechter bezahlten Berufsgruppen, in Teilzeitarbeit oder in prekären oder befristeten Arbeitsverhältnissen beschäftigt. Nach wie vor verdienen Frauen durchschnittlich 20 Prozent weniger als Männer in gleicher Position.

## Auch »Generation Praktikum« droht Altersarmut

Gleichzeitig sieht sich seit den 1990er-Jahren eine neue Generation mit Pensionslücken konfrontiert. Zur sogenannten »Generation Praktikum« gehören vor allem Studierende, die sich bis zum Einstieg in eine ausreichend dotierte Vollzeitbeschäftigung oft jahrelang mit schlecht oder unbezahlten Praktika und unsicheren beruflichen Verhältnissen durchschlagen. Da ihre Ausbildungszeit nicht für die Pension angerechnet wird, steht auch ihnen ein niedriges Pensionsniveau bevor.



**Hannes Heide** ist Europaabgeordneter der sozialdemokratischen Fraktion.

### **Pflegeaufgaben entlohnen**

Geht es um die Pflege von älteren Angehörigen, nehmen sich wiederum häufiger Frauen dieser Aufgabe an und stellen das Berufsleben dafür erneut zurück. Auch deshalb sinkt die Beschäftigungsquote ab dem 55. Lebensjahr bei Frauen drastisch und liegt in Österreich mit 5,9 Prozent unter dem europäischen Durchschnitt. Nur jede zweite Frau tritt die Pension aus einer Beschäftigung heraus an. Die Hälfte aller Frauen ist bereits seit durchschnittlich sieben Jahren erwerbslos, wenn sie in den Ruhestand gehen. »Statt der weiteren Anhebung des Pensionsalters sollten die Rahmenbedingungen in den Betrieben verbessert werden. Flexible Arbeitszeitmodelle und eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Pflege sind auch in dieser Lebensphase wichtig«, ist Europaabgeordneter Heide überzeugt.

### **Sozialdemokratische Erfolgsmodelle**

Jedes Jahr analysiert auch die *AGE Plattform Europe*, das größte europäische Netzwerk von Non-Profit Organisationen für Seniorinnen und Senioren, die Situation für ältere Menschen am Arbeitsmarkt. Ihre Barometer-Studie hat im europaweiten Vergleich die, vom ehemaligen sozialdemokratischen Arbeitsminister Rudolf Hundstorfer eingeführte, »Beschäftigungsinitiative 50+« in Österreich ebenso positiv erwähnt, wie die Möglichkeit in vielen Betrieben in Altersteilzeit zu gehen und so die Arbeitszeit bis zur Pensionierung mit geringen finanziellen Einbußen zu reduzieren. »Die Förderung von Geschlechtergerechtigkeit und die Bekämpfung von Altersarmut gehen Hand in Hand. Österreich braucht deshalb eine aktive Familien- und Arbeitspolitik, die höhere Löhne für frauendominierte Berufe und den Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen forciert«, sagt Heide.



Altersarmut und hohe Mieten lassen die Nachfrage nach betreuten Wohnangeboten steigen.

# Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

## Pressekonferenz: »Wohnkosten auf 25 Prozent senken«

Eine Pressekonferenz mit internationalen Top-Experten richtete die Mietervereinigung im September in Wien aus. Thema war die Forderung nach einer Begrenzung der Wohnkosten auf maximal 25 Prozent des verfügbaren Einkommens. Die Veranstaltung löste beachtliches mediales Echo aus, Berichte fanden sich im TV, in Print- und in Onlineformaten.

Wien

## MVÖ on Tour

Mietrechtliche Informationen und Beratung brachte die Mietervereinigung zu der Hernalser Gesundheits- und Sozialmesse in der abgesperrten Kalvarienberggasse im September. Wer Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten sucht, dem seien die kostenlosen Erstberatungen der Mietervereinigung in den Außenstellen empfohlen – Adressen und Termine auf Seite 36 in diesem Heft.



MVÖ-Beratung und -Info in Hernalser.



V.l.n.r.: Michael Gehbauer, Obmann der LG Wien des Verbands der Gemeinnützigen Bauvereinigungen; Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende Mietervereinigung Wien; Georg Niedermühlbichler, Präsident Mietervereinigung Österreichs; Lukas Siebenkotten, Präsident Deutscher Mieterbund; Klaus Mindrup, Mietexperte und Bundestagsabgeordneter 2013-2021 (SPD)



Marisa Herzog-Perchtold, Nicolas Schmit, Michaela Kauer - Leiterin Wien-Haus in Brüssel (v.l.n.r.)

**International**

## Treffen des Internationalen Mieterbundes in Brüssel

MVÖ-Wohnrechtsexpertin Marisa Herzog-Perchtold war beim Treffen des Internationalen Mieterbundes (IUT) in Brüssel dabei. Mieterschützer aus vielen europäischen Ländern kamen im Wien-Haus in Brüssel zusammen, um sich über Verbesserungen in der Wohnungspolitik der Europäischen Union (EU) sowie ihre Erfahrungen im in den jeweiligen Mietgesetzgebungen auszutauschen. Mit dabei war auch Nicolas Schmit aus Luxemburg, bis 2024 EU-Kommissar für Beschäftigung und soziale Rechte.



IUT-Treffen in Brüssel: Mieterschützer aus ganz Europa waren zu Gast im Wien-Haus.

**Wien**

## Besuch aus Südkorea in Wien

Weit angereist ist im September eine Delegation hochrangiger Beamter aus Südkorea, um sich in Wien über das »Wiener Modell« der Wohnungspolitik zu informieren. Neben einem Empfang im Rathaus durfte da natürlich auch ein Besuch bei der Mietervereinigung nicht fehlen. MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch hielt einen informativen Vortrag und beantwortete die Fragen der sehr höflichen und gleichzeitig wissbegierigen Gäste.



Hochrangige Delegation aus Südkorea zu Besuch bei der Mietervereinigung in Wien

# 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 Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung Dienstag 16.00-17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 - 15.00 Uhr.

**Weihnachtsurlaub** von 23.12.2024 bis 7.1.2025. Die erste Sprechstunde findet wieder am 9.1.2025 statt.

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

### 1110 Simmering

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 21. 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 Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen 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: hernalshilf@mietervereinigung.at  
Für Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.30-19.00 Uhr.

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Für Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen 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 Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen 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 Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen 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

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

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

## Salzburg

**5020 Salzburg**, Wartelsteinstraße 1  
Persönliche Beratungen: 19. Dezember, 30. Jänner, 27. Februar - 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: 16. Dezember;  
Termine 2025: 20. Jänner, 17. Februar

### BEZIRK LEOBEN

8793 Trofaiach  
Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 17. Dezember;  
Termine 2025: 21. Jänner, 18. Februar

### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Verein-  
barung 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: 17. Dezember;  
Termine 2025: 21. Jänner, 18. Februar

### BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg  
ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr  
Termine: 17. Dezember;  
Termine 2025: 21. Jänner, 18. Februar

### 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: 3. Dezember;  
Termine 2025: 7. Jänner, 4. Februar

### BEZIRK WEIZ

8160 Weiz  
Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr  
Termine: 23. Dezember;  
Termine 2025: 27. Jänner, 24. Februar

### 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: 19. Dezember;  
Termine 2025: 16. Jänner, 20. Februar

### STUDENTEN

Sprechstunden an der  
Österreichischen Hochschülerschaft  
8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14-15 Uhr  
Termine: 11. Dezember;  
Termine 2025: 8. Jänner, 12. Februar

## 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. Termin-  
vereinbarung wird gebeten.

### Kufstein

Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock),  
6330 Kufstein  
Telefon: 0676/953 25 46; Sprechstunden  
von 16 bis 19 Uhr am:  
5. Dezember, 2. Jänner 2025, 6. Februar  
2025, 6. März 2025

## 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, Terminver-  
einbarung ist notwendig. Für fremdspra-  
chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils  
am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr  
beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-  
rantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und  
5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein  
Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mie-  
tervereinigung zur Verfügung.

### 4320 Perg

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

### 4400 Steyr

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

### 4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56  
Öffnungszeiten: Sprechtage 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](mailto:frage@mietervereinigung.at).



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

## FRAGE

Mein zukünftiger Vermieter will von mir eine Kautions von 5 Bruttomonatsmieten. Ich dachte immer man darf nur 3 verlangen?

## ANTWORT

Die Höhe der Kautions ist Vereinbarungssache. Üblich sind 3 Bruttomonatsmieten. Zulässig können aber bis zu 6 Bruttomonatsmieten sein. Eine höhere Kautions als normal üblich kann dann zulässig sein, wenn der Vermieter ein besonderes Sicherstellungsinteresse hat. Ausschlaggebend ist hierfür die Höhe des Mietzinses, die Bonität des Mieters, die Ausstattung des Mietobjektes oder die Zurverfügungstellung von Einrichtungsgegenständen.

## FRAGE

Ich bin 70 Jahre alt und lebe in einem Gemeindebau in Wien. Eine Freundin hat mir geraten in eine kleinere Wohnung zu ziehen, da ich die große Wohnung alleine nicht mehr brauche und mir die Tätigkeiten im großen Haushalt einfach zu viel werden. Wie mache ich das?

## ANTWORT

Es gibt bei Wiener Wohnen die Aktion 65+. Sie bietet älteren Menschen die Möglichkeit, von einer großen Gemeindebauwohnung in eine kleinere Konditionen. Voraussetzung ist, dass man 65 oder älter ist, und mindestens seit 10 Jahren in einer Gemeindebauwohnung lebt die 65 Quadratmeter oder größer ist. Nähere Informationen bekommen sie bei der Wohnberatung Wien.

## FRAGE

Meine Therme war defekt. Mein Vermieter blieb untätig und schlussendlich habe ich die Therme auf meine Kosten reparieren lassen. Bleibe ich auf diesen Kosten sitzen? Das war für mich nämlich nicht wenig Geld.

## ANTWORT

Grundsätzlich können Sie die von Ihnen aufgewendeten Kosten beim zuständigen Bezirksgericht einklagen. Voraussetzung dafür ist, dass sie den Vermieter schriftlich vom Schaden in Kenntnis gesetzt haben und ihn zur Behebung innerhalb angemessener Frist aufgefordert haben und er untätig blieb.

**JETZT NEU**

# **Energieberatung**

bei der Mietervereinigung Wien

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**

# Mit Sicherheit Recht

Aktionsvorteil  
als MVÖ-Mitglied  
bis 31.12.2024

#einesorgeweniger  
Ihre Sorgen möchten wir haben.

**WIENER  
STÄDTISCHE**  
VIENNA INSURANCE GROUP

