



# Fair Wohnen

Das Magazin der Mietervereinigung Österreichs

## Hitzeschutz

Was sich jetzt im Mietrecht ändern muss

## Luxus?

Was früher luxuriös war ist heute ganz normal

## Loch im Fenster

Aktueller Fall der MVÖ zeigt, was derzeit schief läuft

## Eigentümerwechsel

Was sich für Mieter ändert wenn das Haus verkauft wird

## Kein X für ein U

E-Control Vorstand Michael Strebl im Exklusiv-Interview

## Zu hohe Miete

MVÖ holt Mieterinnen in Wien 7.500 Euro zurück

## Auf der Straße

Dialogkampagne der MVÖ in ganz Wien unterwegs

# Was bringt das neue Stromgesetz?

Sozialtarif, Anbieterwechsel, neue Netzkosten-Regeln: was das ELWG für Haushalte wirklich ändert.



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

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

Das Original. Seit 1911.



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



### Was bringt das neue Stromgesetz?

Netzkosten, Sozialtarif, Anbieterwechsel: Was das neue ElWG für Haushalte wirklich ändert  
**Seite 14**

»Mir kann keiner so leicht ein X für ein U vormachen«  
Michael Strebl, Vorstand der E-Control im großen Fair-Wohnen-Interview.  
**Seite 4**



### Hitzeschutz-Paket: Was sich jetzt im Mietrecht ändern muss

Die Mietervereinigung hat der Bundesregierung drei Änderungen im Mietrechtsgesetz vorgelegt.  
**Seite 23**

### Zu hohe Miete in Wien-Mariahilf:

Ein Fall der Mietervereinigung

### Eigentümerwechsel bei einer Mietwohnung

Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark

### Wenn »Luxus« zum Standard wird

So änderten sich Ausstattungskategorien im Lauf der Zeit

### Gemeinsam stark für niedrigere Energiekosten

Gemeinschaftseinkauf von Energie hilft Kosten senken

### Frotzelei um ein Loch im Fenster

Ein Fall der Mietervereinigung Wien

### Auf der Straße und im Gespräch

Dialogkampagne der Mietervereinigung

### Energie muss leistbar, sicher und unabhängig sein

Europaabgeordneter Hannes Heide über Energiepreise

### Schauplatz MVÖ ... 30

### Servicestellen ... 32

### Wie ist das eigentlich? ... 34

### IMPRESSUM

#### Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:

Mietervereinigung Österreichs

Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Tel. 05 01 95,

E-Mail: presse@mietervereinigung.at,

www.mietervereinigung.at

Chefredaktion: Martin Ucik

Layout, Produktion: Martin Ucik

Anzeigenleitung: Monika Jurisic

Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 24.350 Exemplare

(ÖAK, 1. Halbjahr 2026)

Coverfoto: Negro Elkha/istockphoto.com



Wir bemühen uns um geschlechtergerechte Sprache. Wo die Lesbarkeit es erfordert, verwenden wir die männliche (zB. »Mieter«) oder weibliche (zB. »Mieterin«) stellvertretend für alle Geschlechter. Eine Diskriminierung ist damit nicht verbunden.



Liebe Leserin, lieber Leser,

der heurige Sommer brachte in der Wiener Innenstadt bis Ende August 49 Hitzetage und 45 Tropennächte. Wenn sich eine Wohnung tagsüber aufheizt und trotz Lüftens nachts nicht auskühlt, hilft ein effizientes Split-Klimagerät. Dessen Außenteil muss an der Hausfassade montiert werden, und selbst wenn die Mieterin oder der Mieter das Gerät und die Installation bezahlt, braucht es dafür die Zustimmung der Vermieter – und die verweigern sie in den allermeisten Fällen.

Dann bleibt nur noch ein Verfahren, in dem die fehlende Zustimmung ersetzt werden kann. Genau hier setzt unser »Hitzeschutz-Paket« an: Der Einbau soll nicht länger daran scheitern, ob ein Gerät als verkehrsfähig gilt, die wertsteigernde Investition soll beim Auszug abgegolten werden, und wo eine Wohnung im Sommer wegen unerträglicher Temperaturen nur eingeschränkt zu bewohnen ist, soll auch nur ein eingeschränkter Mietzins zu zahlen sein. *Mehr dazu ab Seite 23 in diesem Heft.*

Kühlen kostet Strom – damit sind wir beim zweiten Thema dieser Ausgabe: Das neue Stromgesetz bringt übersichtlichere Rechnungen und einen Anbieterwechsel binnen 24 Stunden (*Coverstory ab Seite 14*). Nachrechnen zahlt sich aus, der Rechner der E-Control zeigt Ihnen, ob und wie viel ein Wechsel bringt. Dazu kommt unser neuer Gemeinschaftseinkauf für Strom und Gas, bei dem jede Mieterin und jeder Mieter mitsparen kann.

Für den Herbst hat die Bundesregierung eine Novelle des Wohnrechts angekündigt, die den Einbau von Klimageräten und Außenbeschattung erleichtern soll. Sobald der Entwurf in Begutachtung geht, werden wir diesen ganz genau prüfen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler



Foto: E-Control, Rauchenberger

# »Mir kann keiner so leicht ein X für ein U vormachen«

Im *Fair-Wohnen*-Interview sprach MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Michael Strebl, Vorstand der E-Control, über das Preisniveau für Haushaltsenergie, neue Tarifmodelle und die Zukunft der Energieversorgung in Österreich.

**Georg Niedermühlbichler:** Sie sind seit Ende März im Amt und waren zuvor lange Zeit auf der Unternehmensseite des Energiemarktes tätig. Was sieht man vom Schreibtisch der Regulierungsbehörde anders als vom Schreibtisch eines Energieversorgers?

**Michael Strebl:** Die Perspektive ist eine andere, aber die Themen ändern sich dadurch nicht. Die E-Control ist eine unabhängige Behörde mit klaren gesetzlichen Aufgaben, die sie zu erfüllen hat, und einer besonderen Verantwortung für das Gesamtsystem. Denn am Ende des Tages geht es

für uns alle im Energiesektor um dieselben großen Ziele: Die Versorgung muss sicher sein, Energie muss für die Konsumentinnen und Konsumenten leistbar sein, und wir müssen Nachhaltigkeit und Klimaschutz vorantreiben, auch um Österreich unabhängiger zu machen. Darüber hinaus ist uns aber auch das Gestalterische, das Innovative sehr wichtig. Themen zu besetzen und aktiv voranzutreiben, auch das macht die E-Control aus. Und für mich persönlich und auch für meine Arbeit in der E-Control sehe ich es durchaus als Vorteil an, dass ich vorher die Seite der Energiewirtschaft kennengelernt habe. Ich habe das ►

schon öfter gesagt – mir kann keiner so leicht ein X für ein U vormachen.

**Die letzten Jahren waren bei den Energiepreisen turbulent. Wie hat sich dies auf die Arbeit von E-Control ausgewirkt – was unternimmt die Behörde heute, was sie 2021 noch nicht getan hat?**

silen Erzeugungen.

**Umgekehrt gefragt: Woran merkt ein durchschnittlicher Haushalt in seiner Jahresabrechnung, dass es die E-Control gibt?**

Da gibt es wirklich viel, was die E-Control für die Konsumentinnen und

Hier konnten wir zigtausenden Menschen helfen, die ihre Strom- oder Gasrechnungen nicht mehr zahlen konnten, die mit hohen Nachzahlungen konfrontiert waren.

Und apropos Rechnung. Wir haben erst heuer den Energieunternehmen eine neue Musterrechnung zur Verfügung gestellt, die den Konsumentinnen und Konsumenten dabei helfen soll, ihre Energierechnung und -tarife einfacher zu verstehen. Und dann ist da natürlich auch unser Tarifkalkulator. Ein Tool, mit dem jeder sehr unkompliziert einen Preisvergleich anstellen und idealerweise zu einem günstigeren Strom- oder Gaslieferanten wechseln kann. Und hier gibt es meist hohe Einsparmöglichkeiten. Das wiederum sehen die Konsumentinnen und Konsumenten direkt auf der Energierechnung.

Und da sehen sie auch die Auswirkungen des sogenannten SNAP. Diesen Sommer-Nieder-Arbeitspreis haben wir heuer neu eingeführt und mit dem können Konsumentinnen und Konsumenten beim Netzentgelt sparen. Bis 30. September zahlen sie zwischen 10 und 16 Uhr einen um 20 Prozent verringerten Arbeitspreis bei den Stromnetzentgelten. Und ähnliches planen wir im Winter mit dem sogenannten WiNAP, der dann in der Nacht zwischen 22 und 4 Uhr gelten soll. Voraussetzung für beide Sparmöglichkeiten ist lediglich, dass der Netzbetreiber die Smart Meter Daten viertelstündlich ablesen kann.

Wir unterstützen Konsumentinnen und Konsumenten daher mit ganz praktischen Mitteln und Neuerungen dabei, ihre Rechte und ihre Möglichkeiten am Energiemarkt auch tatsächlich nutzen zu können.

**Wo sehen Sie noch echte Hebel, die Energiepreise zu senken? Welche davon liegen in Ihrer Hand, welche beim Gesetzgeber und welche am Weltmarkt?**

Ganz grundsätzlich gilt: Ein höheres Angebot an Erzeugung senkt den Preis. Das bedeutet, wir müssen erneuerbare Energie weiter so rasch wie möglich



Georg Niedermühlbichler: »Wo sehen Sie noch echte Hebel, die Energiepreise zu senken?«

Es hat sich schon in der zweiten Jahreshälfte 2021 abgezeichnet, aber vor allem dann 2022 durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine. Das hat die komplette Energiewirtschaft, das Energiesystem auf den Kopf gestellt. Wir haben in dieser Zeit Preisspitzen gesehen, wie wir sie vorher und zum Glück auch nachher nicht mehr hatten. Es hat sich sehr deutlich gezeigt, dass auch Österreich stark von geopolitischen Entwicklungen betroffen ist. Seither hat sich aber viel auf nationaler aber natürlich auch europäischer Ebene getan. Gerade auch, was die Gasversorgung betrifft, sind wir heute viel stärker diversifiziert und weniger abhängig von nur einem Lieferanten. Und wenn man etwas Positives anmerken möchte, dann ist das das Bewusstsein, wie wichtig der Ausbau der Erneuerbaren ist. Das ist deutlich gestiegen. Jede Kilowattstunde, die wir aus Erneuerbaren Energien produzieren, macht uns unabhängiger von fos-

Konsumenten tut, auch wenn das nicht automatisch immer gleich 1:1 auf den Stromrechnungen der Menschen zu sehen ist. Zum Beispiel unsere Beratungs- und Schlichtungsstelle, die – weil sie vorhin das Jahr 2021 angesprochen haben – vor allem in den Krisenjahren massiv gefragt war.

**»Jede Kilowattstunde, die wir aus Erneuerbaren Energien produzieren, macht uns unabhängiger von fossilen Erzeugungen.«**

ausbauen und gleichzeitig gut in das System integrieren. Dies hat auch den Nebeneffekt, dass es Österreich unabhängiger von fossilen Importen macht. Schaut man auf die Gesamtsystemkosten, kommt es auch darauf an, wie wir ausbauen. Wir brauchen einen guten Mix aus Solarenergie, Wind- und Wasserkraft, einen koordiniert geplanten Netzausbau, systemdienliche Speicher und eine bessere Abstimmung von Erzeugung und Verbrauch. Denn je besser dieses Zusammenspiel funktioniert, desto effizienter wird das Gesamtsystem und desto besser lassen sich die Kosten für Haushalte und Wirtschaft dämpfen. In diesen Prozessen ist die E-Control zentral involviert und dabei hilft uns auch das neue Elektrizitätswirtschaftsgesetz.

**Im ersten Quartal 2026 haben so viele Kundinnen und Kunden wie noch nie einen neuen Energie-Lieferanten gesucht. Wie erklären Sie sich, dass die große Mehrheit trotzdem beim angestammten Anbieter bleibt?**

Das hängt wahrscheinlich von mehreren Faktoren ab. Natürlich spielen Gewohnheit und Vertrauen in den bisherigen Energieanbieter eine Rolle. Ein weiterer Punkt ist sicherlich, dass viele Konsumentinnen und Konsumenten einfach nicht wissen, wieviel sie im Moment für ihren Strom- oder Gastarif bezahlen. Das ist aber wichtig, um zu wissen, was ich überhaupt vergleichen kann. Da ist noch mehr Transparenz notwendig. Ich hoffe, dass viele Unternehmen künftig unsere Musterrechnung verwenden. Denn mit dieser sollten diese Fragen ganz einfach geklärt werden können. Und dann gibt es auf diesen Musterrechnungen auch einen deutlichen Hinweis zum Tarifkalkulator. Das könnte auf jeden Fall helfen. Hilfreich wäre auch, wenn mehr Kundinnen und Kunden auf eine Monatsrechnung umsteigen würden. Das Recht darauf gibt es ja. Denn wenn ich jeden Monat sehe, wieviel ich für meinen Strom bezahle, kann ich eher reagieren, als wenn ich nur einmal im Jahr eine Rechnung bekomme. Wenn Sie tanken, sehen sie ja auch sofort, wie teuer der Treibstoff ist. Könnten Sie sich vorstellen, dass es nur eine

## »Hilfreich wäre auch, wenn mehr Kundinnen und Kunden auf eine Monatsrechnung umsteigen würden.«

Tankrechnung im Jahr gäbe? Und wir sehen bei unserem Spritpreisrechner, wie intensiv die Möglichkeit genutzt wird, Preise zu vergleichen. Bei Strom oder Gas ist dieses Bewusstsein leider noch nicht im gleichen Ausmaß vorhanden.

**Die Gasnetzentgelte steigen stark an, während immer mehr Haushalte und Betriebe von Gas auf andere Energieträger umsteigen und die Zahl der Anschlüsse, auf die sich die Netzkosten verteilen, sinkt. Lässt sich diese Spirale regulatorisch noch bremsen – und wer soll die verbleibenden Netzkosten am Ende tragen? Zugespitzt: Muss der letzte Gaskunde in Österreich rechnerisch das gesamte Netz zahlen, oder wird es einen geordneten Rückbau geben? Wie könnte ein solcher aussehen?**

Dies ist eine sehr relevante Frage, die durch künftige Gesetzesvorhaben noch näher konkretisiert werden muss. Ziel ist zu verhindern, dass sich die Kosten eines immer weniger genutzten Gasnetzes auf immer weniger Kundinnen und Kunden verteilen und dadurch die Netzentgelte weiter steigen. Es gibt verschiedene Ansatzpunkte, wie man regulatorisch gegen diese »Spirale« angehen kann – hier wird jedoch vieles von der politischen Ausgestaltung des Gaswirtschaftsgesetzes abhängen. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von Stilllegung statt Rückbau, denn die Kosten des Rückbaus betragen ca. das 50-fache der Stilllegungskosten.

Eine geordnete Stilllegungsplanung, – insbesondere für die niedrigste Netz-

ebene –, ist jedoch nötig, und andere Länder zeigen auch bereits, wie das gehen könnte. Auf der niedrigsten Netzebene sind die Haushaltskundinnen und -kunden angeschlossen, die Gas primär zum Heizen verwenden. Wichtig ist vor allem in den Städten ein klarer und langfristiger Plan, wie sich die bestehenden Gasnetze durch Fernwärme und andere Lösungen ersetzen lassen.

**Für Mieterinnen und Mieter ist die Frage von besonderer Bedeutung: Sie können über das Heizsystem im Haus nicht entscheiden, tragen die steigenden Netzkosten aber mit. Was raten Sie jemandem, der heute noch eine Gasetagenheizung hat?**

Das ist für Mieterinnen und Mieter natürlich eine spezielle Situation, weil sie über das Heizsystem im Haus in der Regel nicht selbst entscheiden können. Mittelfristig lohnt es sich aber, sich mit den Alternativen auseinanderzusetzen und bei der Hausverwaltung nachzufragen, welche Pläne es für das Gebäude gibt. In manchen Häusern ist durch die Hausverwaltung beispielsweise ein Umstieg auf Fernwärme oder eine andere Heizform angedacht. Es gibt auch konkrete Förderungen von Bund bzw. Städten beim Umstieg auf erneuerbare Heizformen.

**Bei Strom kommen dynamische Tarife auf den Markt, deren Preis sich mehrmals täglich ändern kann. Wie gut ist die Vergleichbarkeit solcher Produkte derzeit wirklich?**

Natürlich können dynamische Tarife nicht so einfach verglichen werden wie Fixtarife. Aber auch hier bietet unser Tarifkalkulator eine gute Unterstützung. So kann zum Beispiel verglichen werden, welchen Aufschlag die Unternehmen verrechnen und das hilft auch schon.

**Der Ausbau der privaten Photovoltaik verändert die Einspeisesituation im Netz. Wohin entwickeln sich Netzentgelte und Tarifmodelle, wenn Millionen kleiner Erzeuger zugleich Verbraucher sind?**

Wir arbeiten derzeit an der größ- ►

ten Reform für die Systemnutzungs-entgelte seit Beginn der Liberalisierung. Künftig sollen die Netzentgelte viel verursachungsgerechter werden. Das heißt, wer das Netz stärker belastet, soll auch mehr dafür zahlen müssen. Wenn Sie bei dieser Frage an Ihre Mieterinnen und Mieter in Wien denken, könnte es für einen »normalen« Haushalt in Wien, der also keine Sauna oder Wärmepumpe hat, durchaus billiger werden.

**Ab Oktober gelten neue Bestimmungen zu Energiegemeinschaften und gemeinsamer Energienutzung. Was ändert sich damit?**

Es soll grundsätzlich einfacher und niederschwelliger werden an gemeinsamer Energienutzung teilzunehmen. Durch sogenannte Peer-to-Peer-Verträge soll Stromweitergabe zwischen einzelnen Personen ohne zwingende Vereinsgründung möglich werden. So kann man zum Beispiel mit dem Nachbarn oder der Familie direkt den Strom aus der eigenen PV-Anlage teilen.

**Könnte sich Österreich autark mit erneuerbarer Energie versorgen? Wenn ja, wie viel fehlt noch? Wenn nein, woran liegt's?**

Derzeit ist Österreich vor allem im Winter stark auf Gaskraftwerke bzw. Importe aus den Nachbarstaaten angewiesen. Hier wäre vor allem ein Ausbau der Windkraft nötig, um die Winterstromlücke zu schließen. Aber man muss zwischen 100 Prozent erneuerbarer Stromversorgung über das Jahr gerechnet und tatsächlicher Autarkie unterscheiden. Bis 2030 soll Österreich bilanziell seinen Strombedarf vollständig aus Erneuerbaren Energien decken. Das heißt aber nicht, dass wir zu jeder Stunde unseren gesamten Strom selbst erzeugen müssen. Österreich ist Teil eines europäischen Stromsystems, und das ist auch gut so. Wenn bei uns zu wenig Strom erzeugt wird, importieren wir; wenn wir Überschüsse haben, exportieren wir. Eine rein autarke Versorgung Österreichs wäre weder aus Sicht der Netzsicherheit noch der Wirtschaftlichkeit erstrebenswert.

**»Eine rein autarke Versorgung Österreichs wäre weder aus Sicht der Netzsicherheit noch der Wirtschaftlichkeit erstrebenswert.«**



Michael Strebl: »Ein heißer, trockener Sommer wird immer mehr zur Belastungsprobe für das Stromsystem.«

**Im Hochsommer treffen mehrere Entwicklungen aufeinander: mehr Klimageräte, mehr Elektroautos, bei Trockenheit weniger Wasser für die Laufkraftwerke. Wie belastbar ist das System in einer solchen Situation, und woran würde man als Konsumentin und Konsument merken, dass es eng wird?**

Ein heißer, trockener Sommer wird immer mehr zur Belastungsprobe für das Stromsystem. Wir haben heuer gesehen, dass Atomkraftwerke wegen mangelndem Kühlwasser zeitweise vom Netz genommen werden mussten und Wasserkraftwerke nicht mehr voll produzieren konnten. Insgesamt konnte die Situation gesamteuropäisch jedoch gut gemeistert werden. Dies auch vor allem, da

grenzüberschreitende Stromlieferungen Ausfälle abdecken konnten. Hier zeigt sich, wie wichtig das Gemeinsame in Europa ist.

In Zukunft kann hier insbesondere der weitere Ausbau der Photovoltaik gemeinsam mit den notwendigen Speichern helfen. Gleichzeitig müssen auch konventionelle Kraftwerke auf derartige Extremsituationen vorbereitet sein.

**Ein Blick nach vorn: Womit sollten Haushalte bei Strom und Gas in**

**den kommenden Jahren preislich rechnen?**

Die derzeitige Preislage am Weltmarkt ist sehr volatil und abhängig von geopolitischen Ereignissen. Ohne weitere größere Eskalationen gehen viele Analysen von einem leicht preisdämpfenden Effekt durch den Ausbau Erneuerbarer Energien aus, während die Netzentgelte moderat steigen. Gleichzeitig schafft das neue Elektrizitätswirtschaftsgesetz wichtige Voraussetzungen, um das Stromsystem effizienter zu machen und damit auch preisdämpfend auf die Gesamtkosten zu wirken. Insgesamt ergibt dies eine Stabilisierung am derzeitigen Preisniveau.

# Zu hohe Miete in Wien-Mariahilf:

## 7.500 Euro zurück

Dreieinhalb Jahre lang zahlten zwei Frauen, die gemeinsam in einer Wohnung in Wien-Mariahilf wohnten, zu viel Miete. Der Grund: Wieder einmal hatte ein Vermieter auf den gesetzlichen Befristungsabschlag von 25 Prozent »vergessen«.

Von Herbst 2021 bis Frühjahr 2025 lebten die beiden Frauen in einer 98 Quadratmeter großen Altbauwohnung in Wien-Mariahilf. Sie hatten einen auf vier Jahre befristeten Mietvertrag unterschrieben, zogen aber schon einige Monate vor Vertragsende wieder aus. Weil ihnen die Miete zu hoch vorkam, ließen sie die Höhe überprüfen – eine Entscheidung, die sich auszahlen sollte.

### Gutachten zeigt: Miete war zu hoch

Die Überprüfung bestätigte den Verdacht der beiden Frauen: Mit rund 950 Euro pro Monat verlangte der Vermieter deutlich mehr, als er laut Gesetz durfte. Mit dem Fall befasste sich Mietrechtsexpertin Bettina Regenfelder. Sie reichte für die beiden Mieterinnen einen Antrag auf Überprüfung der Höhe des Mietzinses bei der Schlichtungsstelle ein.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis: Ausgehend vom damaligen Richtwertmietzins von 5,81 Euro pro Quadratmeter, einem Lagezuschlag von rund 3,60 Euro sowie weiteren gesetzlich zulässigen Zuschlägen hätte der Vermieter höchstens rund 11 Euro pro Quadratmeter verlangen dürfen – aller-



**Bettina Regenfelder**  
ist Juristin der  
Mietervereinigung  
Wien und vertrat  
die Mieterinnen im  
Verfahren.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietvereinigung Wien:



[mietervereinigung.at/  
kontakt-wien](https://mietervereinigung.at/kontakt-wien)

dings noch ohne Berücksichtigung des Befristungsabschlags.

Weil er die Wohnung aber nur befristet auf vier Jahre vermietete, stand den Mieterinnen genau dieser Abschlag von 25 Prozent zu. Damit sank der zulässige Mietzins von 11 Euro auf 8,20 Euro pro Quadratmeter. Bemerkenswert: Die Befristung selbst vergessen private Vermieter so gut wie nie, den gesetzlichen Befristungsabschlag hingegen erstaunlich oft.

Im Jahr 2025 erhöhte der Vermieter die Miete außerdem noch einmal aufgrund einer Wertsicherungsklausel, wodurch der Nettomietzins auf über 1.100 Euro kletterte (ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten). Zusätzlich verrechnete er noch eine Möbelmiete von rund 50 Euro monatlich für die mitvermietete Küche. Kurz vor Vertragsende zahlten die beiden Mieterinnen damit insgesamt mehr als 1.500 Euro Brutto-Miete.

Im vorliegenden Fall einigte man sich auf ein Vergleichsangebot des Vermieters und die beiden Mieterinnen konnten sich über eine Rückzahlung in der Höhe von 7.500 Euro freuen.

### Wichtige Fristen

Bei unbefristeten Mietverträ-

gen muss innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung ein Verfahren eingeleitet werden, um die Unwirksamkeit des Mietzinses vor einer Schlichtungsstelle oder dem Gericht geltend zu machen.

Bei befristeten Mietverhältnissen endet die Frist zur Überprüfung des Mietzinses spätestens 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

## i Neue Regelung in Kraft

Seit 1. Jänner 2026 gilt im österreichischen Mietrecht eine neue Regel für befristete Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG:

Ist der Vermieter Unternehmer, muss er den Mietvertrag mindestens fünf Jahre befristen – bisher galten hier drei Jahre.

Vermietet hingegen eine Privatperson ohne Unternehmereigenschaft, bleibt es bei der bisherigen Mindestdauer von drei Jahren.

# Wissenswertes zum Eigentümerwechsel bei einer Mietwohnung

Neuer Eigentümer, neue Regeln? Wird eine Mietwohnung verkauft, bleibt der Mietvertrag zwar bestehen – doch nicht jede mündliche Nebenabrede geht automatisch auf den neuen Vermieter über. Was dabei zählt, lesen Sie hier.

Nach § 2 Abs. 1 MRG tritt der Erwerber einer Liegenschaft im Voll- und nach der Rechtsprechung auch im Teilanwendungsbereich des MRG in die Rechtsstellung des bisherigen Vermieters ein. Mit der Übergabe des Mietobjekts ist der neue Eigentümer grundsätzlich an den bestehenden Hauptmietvertrag und an die üblichen Nebenabreden gebunden, auch wenn der Mietvertrag nicht im Grundbuch eingetragen ist. Eine Einschränkung gilt nur für ungewöhnliche Nebenabreden. An solche Vereinbarungen ist der Rechtsnachfolger nur gebunden, wenn er sie tatsächlich kannte oder bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt kennen musste.

Nebenabreden sind Vereinbarungen, die den Inhalt des Mietverhältnisses selbst betreffen und ohne den Mietvertrag keinen eigenständigen Sinn hätten. Sie können auch nach Abschluss des Mietvertrags schriftlich, mündlich oder stillschweigend vereinbart werden. Deshalb gibt die Mietvertragsurkunde nicht immer den vollständigen Inhalt des Mietverhältnisses wieder.

Davon zu unterscheiden sind



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

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



mietervereinigung.at/  
kontakt-steiermark

selbständige Vereinbarungen, die unabhängig vom Mietvertrag bestehen können. Solche Abreden binden einen Erwerber grundsätzlich nicht, wenn er sie weder kannte noch kennen musste.

Gewöhnliche Nebenabreden gehen bei einem Eigentümerwechsel regelmäßig auf den Rechtsnachfolger über. Dazu zählen insbesondere Vereinbarungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts stehen und im Geschäftsleben nicht ungewöhnlich sind. Eine Nebenabrede ist nur dann ungewöhnlich, wenn sie bei vergleichbaren Mietverhältnissen äußerst selten vorkommt und nicht der typischen Interessenlage der Vertragsparteien entspricht. Maßgeblich sind die tatsächlichen Lebensverhältnisse und die Üblichkeit vergleichbarer Vereinbarungen. Die Rechtsprechung nennt unter anderem folgende Beispiele:

Gewöhnliche Nebenabreden:

- Verlängerungsoptionen innerhalb üblicher Grenzen,
- Erlaubnis zur gänzlichen Untervermietung,
- Verzicht auf einzelne Kündigungsgründe.

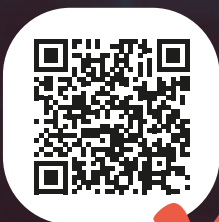
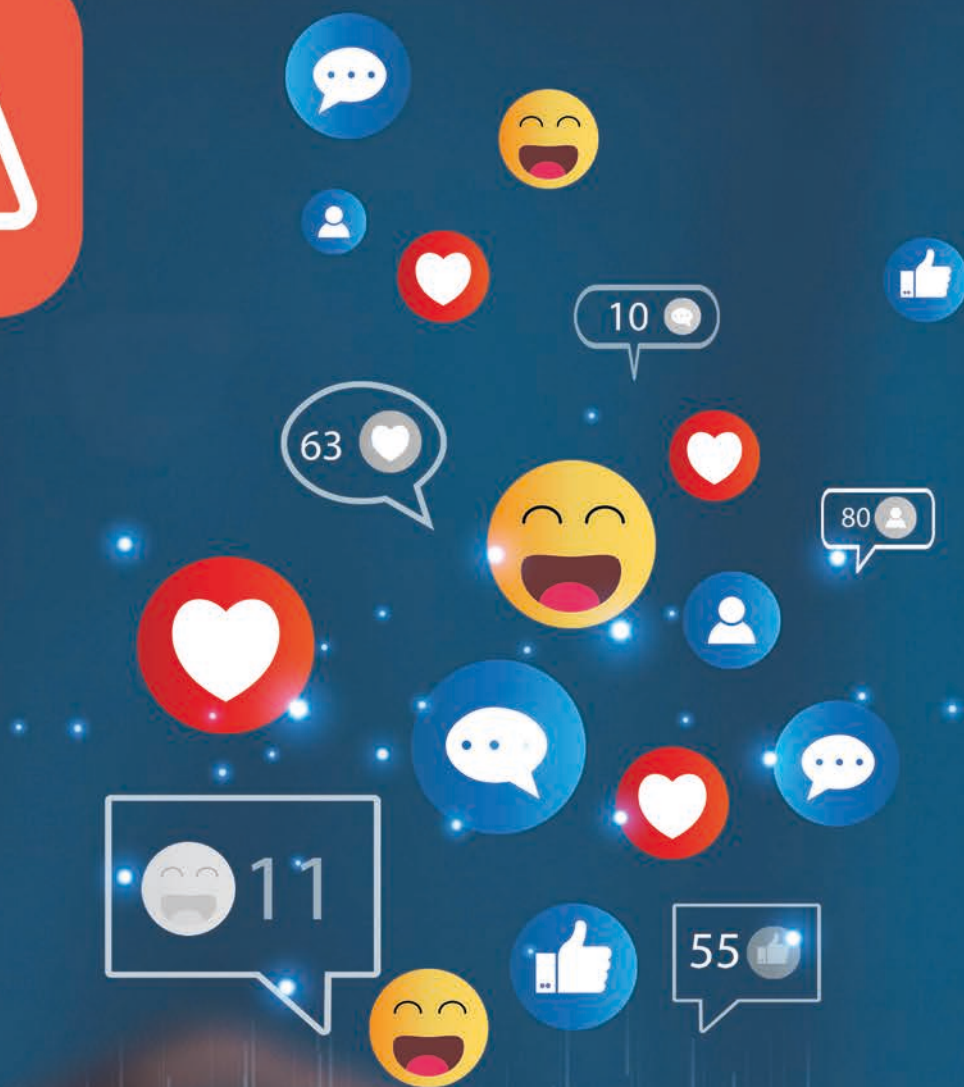
Ungewöhnliche Nebenabreden:

- genereller Verzicht auf sämtliche gesetzliche Kündigungsgründe,
- unentgeltliche Überlassung einer Hoffläche als Parkplatz unter besonderen Umständen,
- Einräumung einer weiteren langfristigen Verlängerungsoption zusätzlich zu einer bereits bestehenden zehnjährigen Option.

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG bleiben Mietverträge bei einem Eigentümerwechsel grundsätzlich unverändert bestehen. Der Erwerber übernimmt nicht nur den Mietvertrag selbst, sondern regelmäßig auch alle gewöhnlichen Nebenabreden. Nur außergewöhnliche, dem Erwerber unbekannte und für ihn nicht erkennbare Vereinbarungen binden ihn nicht. Wurden solche Vereinbarungen vom Verkäufer verschwiegen, kann der Erwerber seine Ansprüche in der Regel nur gegenüber dem Verkäufer, insbesondere nach den Gewährleistungs- oder Schadenersatzbestimmungen, geltend machen.



Fair WOHNEN **MIETER VEREINIGUNG**  
Steiermark



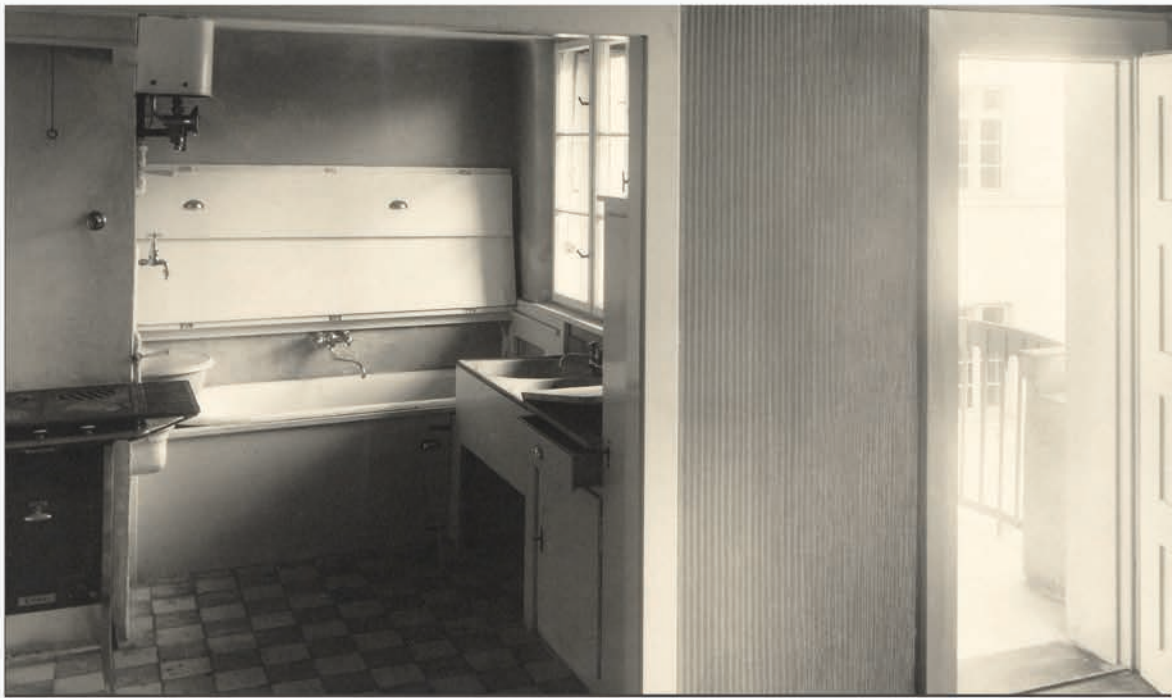
[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)



[instagram.com/mietervereinigung](https://instagram.com/mietervereinigung)



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



Neue und zeitgemäße Wohnküche in einem Wiener Gemeinde-Neubau, 1926, Foto: Theo Bauer - Online-Sammlung des Wien Museums



Wohnzimmer im Stil der 1890er Jahre in Wien, um 1930, Foto: Carl Zapletal - Online-Sammlung des Wien Museums

# Wenn »Luxus« zum Standard wird

94 Prozent aller Wohnungen zählen heute zur höchsten Ausstattungskategorie. Wie es dazu kam – und wohin sich der Standard entwickeln wird.

In den 1970er-Jahren war eine Wohnung ohne eigenes Bad oder WC für hunderttausende österreichische Haushalte Alltag. Heute zählen mehr als 94 Prozent aller Hauptwohnsitzwohnungen zur höchsten Ausstattungskategorie A. Ein Blick auf diesen Wandel zeigt, wie sehr sich zeitgemäßes Wohnen verändert hat.

Laut Statistik Austria lag die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen 2025 im Jahresdurchschnitt bei rund 4,18 Millionen, 44 Prozent davon Mietwohnungen. Etwa jeder dritte Haushalt lebt in einer Wohnung, die nach 1990 errichtet wurde.

Der eigentliche Wandel des Wohnens zeigt sich aber weniger an der Bauperiode als an der Ausstattung. Was unterscheidet die vier Kategorien?

**A:** über 30 m<sup>2</sup>, mit Bad/Dusche, WC, Zimmer, Küche, Vorraum sowie Zentralheizung oder Fernwärme und Warmwasseraufbereitung.

**B:** wie A, jedoch ohne Zentralheizung, Etagenheizung oder Warmwasseraufbereitung.

**C:** mit Wasserentnahmestelle und WC im Inneren, aber ohne Bad/Dusche.

**D:** ohne Wasserentnahmestelle oder ohne WC im Inneren.

Wie stark sich der Bestand seither verschoben hat, zeigt der Vergleich zwischen 1971 und heute: Damals zählten gerade einmal 15 Prozent aller Hauptwohnsitzwohnungen, rund 358.000, zur Kategorie A. 2025 sind es bereits mehr als 94 Prozent, rund 3,94 Millionen Wohnungen (siehe Grafik unten). Noch deutlicher fällt der Wandel am anderen Ende der Ska-

la aus: 1971 gab es in Österreich rund 735.000 sogenannte »Substandard«-Wohnungen der Kategorie D, bis 2025 sank diese Zahl auf etwa 21.000. Waschraum und Gangtoilette, einst fester Bestandteil vieler Wiener Zinshäuser, sind aus dem Bestand nahezu verschwunden. Eigentümerinnen und Eigentümer wie Mieterinnen und Mieter investierten seit den frühen 1980er-Jahren massiv in Kategorieanhebungen und holten sich den Wohnkomfort so Stück für Stück in die eigenen vier Wände.

**Wohnungskategorie**  
Alle Infos zu den Unterscheidungen:



[www.mietervereinigung.at/news/kategorien-von-wohnungen](http://www.mietervereinigung.at/news/kategorien-von-wohnungen)

## Wohnkomfort, der sich weiterentwickelt

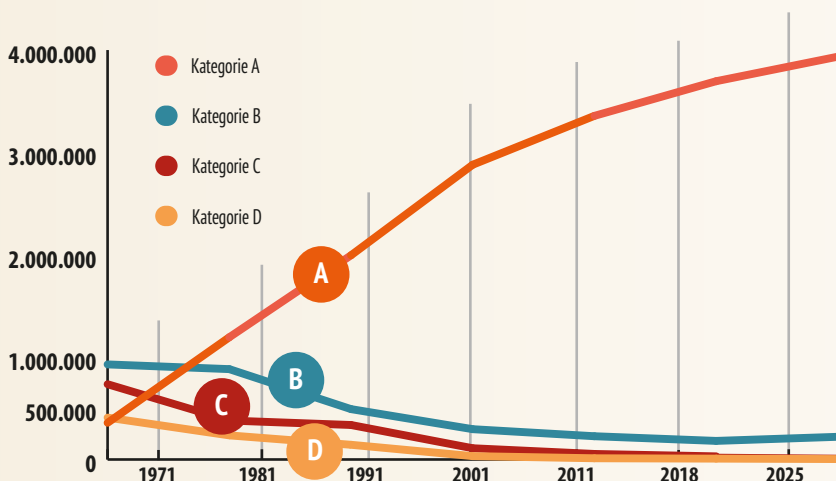
Was für die Generation der Kohleöfen unvorstellbar war, ist heute Standard – und der Maßstab verschiebt sich weiter. Denn die Ausstattung von Wohnraum bleibt ein fortlaufender Prozess, der sich an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.

Außenrollos, Markisen, Klimaanlage und Balkonkraftwerke halten zunehmend Einzug in zeitgemäßes Wohnen – ganz so, wie einst Bad und Zentralheizung ihren Weg vom Luxus zur Selbstverständlichkeit fanden.

Was heute noch als Sonderausstattung gilt, wird wahrscheinlich schon in den kommenden Jahren zur Standardausstattung zählen (mehr zu Außenbeschattung und Klimageräten in Mietwohnungen ab Seite 23 in diesem Heft)

## Ausstattungsqualität der Hauptwohnsitzwohnungen im Zeitverlauf

Quelle: Statistik Austria





# Was bringt das neue Stromgesetz?

Seit 1. Jänner ist das neue Elektrizitätswirtschaftsgesetz in Kraft, in der Praxis kommt es aber häppchenweise: Manches gilt schon, anderes erst ab Herbst oder 2027. Fair Wohnen zeigt, was das für Haushalte konkret bedeutet.

**B**ei den Netzkosten für Strom hat sich 2026 preislich vergleichsweise wenig getan. Ein Durchschnittshaushalt muss heuer mit Mehrkosten von rund 5 Euro im Jahr rechnen. Bei Gas sieht die Sache anders aus. Je nach Bundesland machen die Netzkosten rund ein Fünftel der gesamten Gasrechnung aus. Für einen österreichischen Durchschnittshaushalt (Jahresverbrauch 15.000 Kilowattstunden) steigen die Netzkosten nach Berechnungen der Regulierungsbehörde *E-Control* um 18,2 Prozent, umgerechnet rund 73 Euro im Jahr.

Die Vorgeschichte: Beim Strom treibt der Ausbau der Netze für erneuerbare Energie die Kosten. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden 500.000 (!) Photovoltaikanlagen angeschlossen. Die Netzkosten für einen durchschnittlichen Haushalt stiegen dadurch von 5,44 Cent pro Kilowattstunde 2020 auf 9,28 Cent 2025 – ein Plus von rund 70 Prozent. Nach wilden Preissprüngen und sinkendem Verbrauch befindet sich das Gasnetz in einer Konsolidierungsphase: Der Österreich-Durchschnittspreis

für einen Musterhaushalt stieg von 1,64 Cent pro Kilowattstunde 2020 auf 2,35 Cent 2026 – ein Plus von 43 Prozent.

## Wenn das Geld nicht reicht

Die steigenden Preise für Energie bleiben nicht ohne Folgen: Energiearmut nimmt in Österreich deutlich zu. 517.300 heimische Haushalte, das sind 12,5 Prozent, waren 2024 von Energiearmut betroffen, deutlich mehr als noch 2018 (338.000). Mittlerweile gibt es tatsächlich ein eigenes Energiearmuts-Definitions-Gesetz, wonach ein Haushalt, der die Mittel für Strom, Heizung, Warmwasser und Haushaltsgeräte nicht oder nur unzureichend selbst aufbringen kann, energiearm ist.

Das *Elektrizitätswirtschaftsgesetz (EIWG)* bringt hier einen »Sozialtarif«: Seit 1. April 2026 gilt für Haushalte mit aufrechter Befreiung vom ORF-Beitrag für die ersten 2.900 Kilowattstunden Strom im Jahr ein gedeckelter Nettopreis von 6 Cent pro Kilowattstunde, Netzentgelte, Steuern und Abgaben kommen zusätzlich dazu. Rund 290.000 Adressaten sind laut

*E-Control* anspruchsberechtigt. Diese Zahl ist nicht deckungsgleich mit den 517.300 energiearmen Haushalten von weiter oben, denn die Energiearmuts-Statistik misst mehrdimensional, ob ein Haushalt etwa die Wohnung warmhalten kann oder mit Zahlungsrückständen kämpft. Der Sozialtarif knüpft dagegen an die ORF-Beitragsbefreiung an, die wiederum nur bestimmte Bezugsgruppen einschließt. Hier gibt es breiten Raum für Verbesserungen: zwar ist nun Energiearmut gesetzlich definiert, das Kriterium für den Sozialtarif dockt aber (weil praktikabler?) an ein ganz anderes Gesetz an.

Wer ein altes, ineffizientes Haushaltsgerät ersetzen möchte, kann das über das Förderprogramm »Energiesparen im Haushalt« des *Klima- und Energiefonds* tun: Es übernimmt Beratung und den kostenlosen Austausch von bis zu zwei Geräten samt Entsorgung des Altgeräts, Voraussetzung ist wie beim Sozialtarif die ORF-Befreiung, alternativ der Bezug von Heizkostenzuschuss, Sozialhilfe, Ausgleichszulage oder Wohn- ►

Koordinierungsstelle  
zur Bekämpfung von  
Energiearmut  
Infos und Hilfe:



<https://kea.gv.at>

Klima- und  
Energiefonds  
Förderungen und  
Infos:



[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)

beihilfe. Auskunft gibt die vom Bund geschaffene *Koordinierungsstelle zur Bekämpfung von Energiearmut*, kurz *kea*.

### Große Erhebungsfreude

Wer als Haushalt anspruchsberechtigt ist, entscheidet die *ORF-Beitrags Service GmbH (OBS)*. Dafür greift sie auf das Zentrale Melderegister zu, verarbeitet Firmenbuch- und Vereinsregisternummern und kann bei Bedarf auch Daten der Sozialversicherung anfordern, all das unter der Aufsicht und Weisungsbefugnis des Finanzministers.

Zumindest pikant ist diese Datenfülle an einer einzigen Stelle: Die *OBS* ist keine Behörde, sondern eine GmbH, der der Staat als sogenanntes »beliehenes Unternehmen« behördliche Befugnisse überträgt, und sie steht zu 100 Prozent im Eigentum des *ORF*.

An anderer Stelle fehlt diese Erhebungsfreude: Wie viele private oder gewerbliche Vermieterinnen und Vermieter es in Österreich gibt, ist offiziell nicht bekannt. Rund 750.000 Haushalte wohnen in privater oder gewerblicher Hauptmiete, wer ihnen auf der anderen Seite des Mietvertrags gegenübersteht, bleibt im Dunkeln. Begründet wird dies mit Datenschutz und zu hohem Erhebungsaufwand. Die Mietervereinigung wies bereits vor Jahren auf dieses Problem hin. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

### Schneller und dynamischer

Abseits der Preise ändert das *EIWG* die Anforderungen an Rechnungen: Haushalte mit Smart Meter haben Anspruch auf monatliche statt jährliche Abrechnung, und Versorger müssen aktiv darauf hinweisen, wenn sie im eigenen Portfolio günstigere Tarife führen. Kundinnen und Kunden sollen so auf einen Blick sehen, ob sich ein Wechsel lohnt, auch beim selben Anbieter.

Seit April gilt außerdem ein Recht auf dynamische Stromtarife: Wer will, kann zu Zeiten mit hohem Ökostromangebot, etwa mittags, günstiger Strom beziehen, verglichen wird über den Tarifkalkulator der *E-Control*.

Auch der Anbieterwechsel wird beschleunigt. Seit April darf der rein technische Wechsel maximal 24 Stunden dauern und muss an jedem Arbeitstag möglich sein. Außerdem reicht nach Ablauf einer Mindestbindung oder des ersten Vertragsjahres künftig eine Kündigungsfrist von zwei Wochen, zuvor waren es oft deutlich längere Fristen.

Schon jetzt lässt sich bei den Netzkosten sparen, wenn man den Verbrauch verlagert. Seit 1. April 2026 gilt zwischen 10 und 16 Uhr ein um 20 Prozent reduzierter Netz-Arbeitspreis, der sogenannte »Sommer-Nieder-Arbeitspreis (SNAP)«. Dafür braucht man einen Smart Meter mit aktivierten Viertelstundenwerten.

Ab 2027 soll dann auch ein »Winter-Nieder-Arbeitspreis (WiNAP)« dazukommen, von Oktober bis März, jeweils zwischen 22 und 4 Uhr. Die genaue Höhe der Ermäßigung legt die *E-Control* erst per Verordnung fest.

### Wechsel lohnt sich

Dass sich Vergleichen auszahlt, zeigen die Zahlen der *E-Control* zum ersten Halbjahr 2026: 234.982 Strom- und Gaskundinnen und -kunden haben sich einen neuen Anbieter gesucht, ein Rekordwert. Davon wechselten 152.459 Haushalte ihren Stromanbieter und 42.387 ihren Gasanbieter. Für Endkundinnen und Endkunden seien die schwierigen Zeiten vorerst überstanden, heißt es von der *E-Control*. Ratsam sei weiterhin, Einsparpotenziale zu nutzen, den Energieverbrauch im Auge zu behalten und regelmäßig den Anbieter zu wechseln.

**Tarifkalkulator  
der E-Control**  
Energiepreise  
vergleichen:



[www.e-control.at/tarifkalkulator/#/](http://www.e-control.at/tarifkalkulator/#/)

**Gemeinsam wechseln**  
Energie gemeinsam  
einkaufen:



[gemeinsamwechseln.at/mitmachen](http://gemeinsamwechseln.at/mitmachen)

### Was noch kommt

Ab 1. Oktober gelten neue Bestimmungen für Energiegemeinschaften und die gemeinsame Energienutzung. Durch Peer-to-Peer-Verträge soll die Weitergabe von Strom zwischen einzelnen Personen ohne zwingende Vereinsgründung möglich werden. »So kann man zum Beispiel mit dem Nachbarn oder der Familie direkt den Strom aus der eigenen PV-Anlage teilen«, erklärt *E-Control*-Vorstand Michael Strebl im Interview mit Fair Wohnen (*ab Seite 4 in diesem Heft*). Aber auch ein gewerblicher Stromverkauf mit Gewinnabsicht wird ausdrücklich zulässig.

Bei den Netzkosten für Strom zählt ab Jänner 2027 nicht mehr nur der Verbrauch in Kilowattstunden, sondern auch die höchste Viertelstundenleistung im Monat, ein sogenannter Leistungspreis. Nach Musterrechnungen der *E-Control* sollen drei von vier Haushalten dadurch weniger zahlen, am stärksten profitieren kleine Haushalte mit niedrigem Verbrauch. Teurer wird es vor allem bei ungesteuert ladenden E-Autos, wer die Ladeleistung drosselt oder in verbrauchsarme Stunden verlegt, fährt hingegen günstiger. »Gewinner ist, wer einen konstanten Verbrauch hat, Mehrkosten entstehen bei Spitzen relativ zum Verbrauch«, erklärt Strebl.

Da ist also endlich das neue *EIWG*, das den Veränderungen bei Stromverbrauch und -versorgung eine zeitgemäße Regelung geben soll. Ob und wie gut das gelingt, werden die kommenden Jahre zeigen.

Beim Wohnrecht warten wir dagegen immer noch auf zeitgemäße Regelungen: auf ein Mietrecht für alle, auf faire Regelungen für Klimageräte und Beschattung, auf echte Preisgrenzen. Ob daraus noch etwas wird, werden die nächsten Jahre zeigen. Wir bleiben dran.



# Energieberatung

bei der Mietervereinigung Wien

Als Mitglied können Sie sich von unabhängigen Expertinnen und Experten kostenfrei beraten lassen. Jetzt Termin buchen!



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

# Gemeinsam stark für niedrigere Energiekosten

Wohnen ist mit hohen Fixkosten verbunden. Von der monatlichen Miete bis zu steigenden Betriebskosten: Jeder Euro, den Sie im Haushaltsbudget sparen können, zählt. Zu den größten und unberechenbarsten Posten gehören die Energiekosten. Dennoch lassen viele österreichische Haushalte jedes Jahr Hunderte Euro liegen, weil sie bei ihrem bisherigen, oftmals teuren Energielieferanten bleiben.

**U**m die Wohnkosten ihrer Mitglieder nachhaltig zu senken, bietet die Mietervereinigung Österreichs die Initiative »Gemeinsam Wechseln« an. Damit bündeln wir die Kräfte von tausenden Haushalten, um gemeinsam günstigere Energietarife und faire Vertragsbedingungen durchzusetzen. Zudem leisten Sie so einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz.

## Wie funktioniert ein Gemeinschaftseinkauf?

Das Prinzip ist überraschend einfach: Gemeinsam ist man deutlich stärker. Als einzelner Konsument ist das Verhandeln mit großen Energieunternehmen schwierig. Der Markt ist komplex, Tarife ändern sich laufend und das Kleingedruckte ist oft schwer verständlich. Die Folge? Viele Menschen bleiben aus Vorsicht bei ihrem aktuellen Anbieter – und zahlen unbemerkt zu viel.

»Gemeinsam Wechseln« dreht den Spieß um. Durch die Bündelung der Nachfrage tausender Haushalte schaffen wir eine starke Verhandlungsposition. Energielieferanten bieten in einer Auktion gegeneinander, um diese große Gruppe neuer Kunden zu gewinnen. Der Lieferant mit dem besten Angebot erhält den Zuschlag.

## Kein Kleingedrucktes, maximale Sicherheit

Bei »Gemeinsam Wechseln« geht es nicht nur um einen günstigen Tarif, sondern auch um verständliche und faire Bedingungen:

- **100 % Preisgarantie:** Sie erhalten die Sicherheit eines fixen Tarifs für mindestens 12 Monate.
- **Garantierte Nachhaltigkeit:** Sie beziehen ausschließlich 100 % Ökostrom aus erneuerbaren Quellen.
- **Voller Service:** Kein komplizierter Aufwand. Die Experten und der neue Lieferant kümmern sich um die gesamte administrative Abwicklung des Wechsels. Ihre Strom- und Gasversorgung läuft selbstverständlich lückenlos weiter.
- **Persönliche Beratung:** Unser Kundenservice steht Ihnen von der Anmeldung bis nach dem Wechsel in den günstigen Gemeinschaftstarif zur Seite.

## Welche Ersparnisse erwarten Sie?

Die Ersparnis unterscheidet sich je nach Haushalt, aber die Erfahrung zeigt: Ein durchschnittlicher Haushalt kann schnell rund € 395,- pro Jahr bei Strom und Gas sparen. Besonders für diejenigen, die seit Jahren nicht mehr gewechselt haben, fällt die Ersparnis oft überraschend hoch aus.

## Eine starke und verlässliche Partnerschaft

Die Mietervereinigung steht als Interessenvertretung stets an der Seite der Mieterinnen und Mieter. Um diese Initiative reibungsfrei umzusetzen, arbeiten wir eng mit iChoosr zusammen — dem erfahrenen Organisator von »Gemeinsam Wechseln«. Seit 2008 ist iChoosr als unabhängiger Experte darauf spezialisiert, Haushalten das Sparen und den Umstieg auf nachhaltige Energie so einfach und leistbar wie möglich zu machen. Mit seiner langjährigen Erfahrung hat iChoosr weltweit bereits mehr als 3 Millionen Haushalte unterstützt.



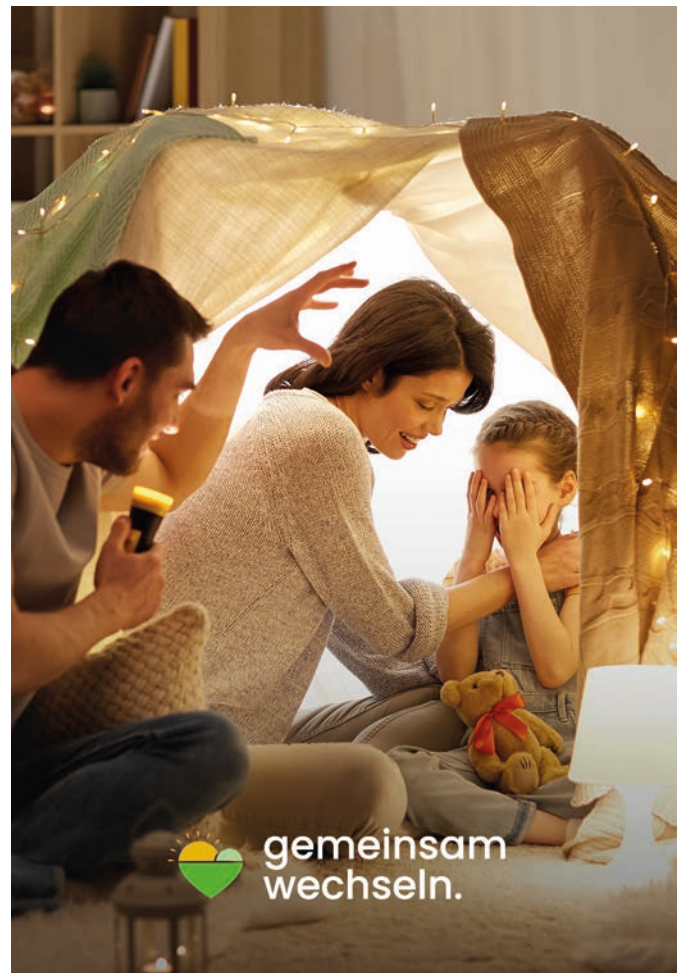
»Viele österreichische Haushalte bleiben jahrelang beim selben Energieanbieter, obwohl es oft günstigere Alternativen gibt. Im europäischen Vergleich sind die Wechselraten in Österreich relativ niedrig. Ein Gemeinschaftseinkauf macht den Wechsel einfach: Gemeinsam sind wir stärker – für ein attraktives Energieangebot und eine spürbare Ersparnis.«

**DI Walter Boltz, Energieexperte und ehemaliger E-Control-Vorstand**

## Unverbindlich mitmachen

Die Teilnahme an »Gemeinsam Wechseln« ist kostenlos und völlig unverbindlich. Es funktioniert in wenigen einfachen Schritten:

- 1. Kostenlose Registrierung:** Melden Sie sich auf unserer Website mit Ihren Kontaktdaten und Ihrer letzten Jahresabrechnung an.
- 2. Die Auktion:** »Gemeinsam Wechseln« bündelt alle Anmeldungen und lässt die Energielieferanten Angebote für einen 1-Jahres-Tarif für Ökostrom und Gas abgeben.
- 3. Ihr persönliches Angebot:** Sie erhalten eine übersichtliche Aufstellung, in der Sie genau sehen, wie viel Euro Sie auf Jahresbasis sparen.
- 4. Ihre Entscheidung:** Sind Sie zufrieden? Dann bestätigen Sie den Wechsel mit nur einem Klick. Möchten Sie das Angebot nicht annehmen? Dann passiert nichts und Sie gehen keinerlei Verpflichtung ein.
- 5. Der Wechsel:** Wir übernehmen den gesamten Wechselprozess für Sie – Sie müssen sich um nichts weiter kümmern.



## Jetzt die unverbindliche Voranmeldung nutzen und gemeinsam sparen!

Lassen Sie kein Geld mehr liegen und nehmen Sie Ihre Energiekosten selbst in die Hand. Die Voranmeldung ist ab sofort möglich.

Besuchen Sie unsere Website [gemeinsamwechseln.at/mitmachen](https://gemeinsamwechseln.at/mitmachen) und melden Sie sich in nur wenigen Minuten an. Wir halten Sie auf dem Laufenden, sobald der Gemeinschaftseinkauf startet, und informieren Sie darüber, wie viel Sie bei Ihren monatlichen Wohnkosten sparen können.

**Hier scannen >**

[gemeinsamwechseln.at/mitmachen](https://gemeinsamwechseln.at/mitmachen)



# Frotzelei um ein Loch im Fenster

Ein Loch in der äußeren Fensterscheibe, geschnitten vom Professionisten, bezahlt von der Mieterin. Zwei Magistratsabteilungen sahen weder das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt noch die Bausubstanz beschädigt. Warum das nicht reichte.

**M**ehrere Hitzewellen, Temperaturen über 40 Grad und Tropennächte mit Tiefstwerten nicht unter 20 Grad belasteten die Wienerinnen und Wiener in diesem Sommer besonders stark. Buchstäblich ein heißes Thema in dieser Zeit: der Einbau von fix verbauten Split-Klimaanlagen und die Hürden, mit denen Mieterinnen und Mieter dabei zu kämpfen haben (*mehr dazu im Artikel »Hitzeschutz-Paket: Was sich jetzt im Mietrecht ändern muss« ab Seite 23 in diesem Heft*).

Bei mobilen Klimageräten, den sogenannten Monoblock-Geräten, sieht die Sache auf den ersten Blick einfacher aus: Aufstellen und Betreiben darf sie jede Mietpartei ohne Zustimmung der Hausverwaltung oder der Eigentümerseite. Sobald aber am Mietgegenstand selbst etwas verändert wird, kann es kompliziert werden. Das kann bis ins Absurde reichen, ein Fall der Mietervereinigung Wien zeigt.

**Der Fall: 15 Zentimeter Glas**  
Eineinhalb Jahre lang kämpfte Mieterin Luise Schöpf (*Name*

*von der Redaktion geändert*) aus einer Wiener Altbauwohnung um die nachträgliche Zustimmung ihrer Vermieterin, ein Loch in eine Fensterscheibe zu bohren, für den Abluftschlauch eines Monoblock-Klimageräts, mit dem sie ihre Wohnung in den heißen Sommermonaten kühlen wollte. Was nach einem banalen Wunsch klingt, füllte am Ende einen dicken Akt, eine Verhandlung vor der Schlichtungsstelle und zwei Stellungnahmen der Stadt Wien.

Was ist überhaupt ein Monoblock-Gerät?

Es kühlt den Raum, indem es warme Raumluft ansaugt, im Gerät kühlt und die überschüssige Hitze über einen Abluftschlauch nach draußen leitet. Kondensator und Kompressor sitzen im Gerät selbst, das im Raum steht, eine separate Außeneinheit braucht es daher nicht. Genau darin liegt der Unterschied zur Split-Anlage, für die es einen Mauerdurchbruch und ein Gerät an der Fassade braucht.

Um die Abluft besser aus dem Raum zu leiten, ließ Mieterin



**Nina Ladinigg**  
ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertritt die Mieterin im Verfahren.

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



[mietervereinigung.at/kontakt-wien](https://mietervereinigung.at/kontakt-wien)

Schöpf von einem Professionisten ein rund 15 Zentimeter großes Loch in das äußere Glas des Flügelfensters schneiden. Die Zustimmung der Eigentümerin holte sie sich dafür nicht ein, in der Meinung, es handle sich um eine Lappalie. Ihr Versuch, die Zustimmung nachträglich zu erhalten, scheiterte. Nach fruchtlosem Austausch mit der Hausverwaltung wandte sich die Mieterin schließlich an die Mietervereinigung und hoffte mit Unterstützung von Mietrechtsexpertin Nina Ladinigg auf eine gemeinsame Lösung.

## Antrag: Zustimmung ersetzen

Im Juni 2025 stellte die Juristin einen Antrag nach Paragraph 9 Mietrechtsgesetz (*MRG*) bei der Schlichtungsstelle. Diese Bestimmung erlaubt es, die fehlende Zustimmung der Vermieterseite zu einer Veränderung in der Wohnung durch eine Entscheidung ersetzen zu lassen. Zwei Voraussetzungen müssen dafür gemeinsam vorliegen: Die Veränderung muss verkehrsüblich sein, und die Mietpartei muss ein wichtiges Interesse daran haben.

Ladiniggs Argumentation: Das Loch im Fenster widerspreche weder rechtlichen Bestimmungen, noch sei es völlig unüblich, wie ein Blick auf andere Wohnhäuser in der näheren Umgebung zeige. Ein Professionist habe die Arbeiten fachgerecht durchgeführt, Schöpf habe die Kosten selbst getragen, und die hohen Temperaturen in der Wohnung begründeten zudem ein wichtiges Interesse.

### Eigentümerin legt sich quer

Der Rechtsvertreter der Eigentümerin brachte gleich mehrere Einwände vor: Schöpf habe keine Zustimmung zum Umbau der Glasscheibe eingeholt, die Temperaturen in der Wohnung seien ihr aufgrund der westseitigen Lage von Anfang an bekannt gewesen, und das Gebäude befände sich in einer Schutzzone der Stadt Wien.

In der Stellungnahme, die an die Schlichtungsstelle ging, hieß es: Das »eigenmächtige Ausschneiden eines Lochs in das Außenfenster« stelle keinesfalls eine genehmigungsfähige Verbesserung gemäß § 9 MRG dar. Die Eigentümerin berief sich auf eine Verletzung miet- und baurechtlicher Bestimmungen, eine Besitzstörung sowie einen rechtswidrigen Eingriff in ihr Eigentum. Auch das Argument der sommerlichen Hitze ließ sie nicht gelten: »Die Antragstellerin bewohnt die Wohnung seit 1999. Dass sich eine westseitig gelegene Wohnung in den Sommermonaten stärker aufheizt, ist nicht außergewöhnlich und war ihr von Anfang an bekannt. Es kann daher kein neues, außergewöhnliches Interesse an einem baulichen Eingriff konstruiert werden.« Als Alternative empfahl sie moderne mobile Geräte ohne bauliche Eingriffe, also genau jene Geräteklasse, um die im Verfahren gestritten wurde (!). Ihr Hauptargument aber: Das Wohnhaus liegt in einer Schutzzone nach der Bauordnung für Wien, das



Monoblock-Geräte leiten die Hitze über einen Abluftschlauch nach draußen (Sujetbild).

Erscheinungsbild des Gebäudes unterliege daher einem besonderen Schutz. Eine Bohrung ins Fensterglas sei aus diesem Grund grundsätzlich unzulässig gewesen; die Mieterin hätte ihr Vorhaben vorab mit den Magistratsabteilungen MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) und MA 37 (Baupolizei) abklären müssen. Laut Mietvertrag seien bauliche Änderungen zudem nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erlaubt.

### 30 Grad um 23 Uhr

Wie sich die Sommer in dieser Wohnung anfühlen, schildert Mieterin Schöpf gegen-

über *Fair Wohnen* so: »Während der Hitzewellen seit 2024 sank die Temperatur in meiner Wohnung wochenlang auch nachts nicht unter 27 Grad, in extremen Fällen waren es um 23 Uhr noch 30 Grad. Der innerstädtische Hitzestau hatte sich förmlich in den Wohnräumen festgesetzt. Vor allem nachts stand die heiße Luft still. Querlüften und Ventilatoren hatten keine Wirkung mehr, eine kühlende Luftbewegung kam nicht mehr zustande. Trotz tagsüber vollständig verdunkelter Fenster war kaum Abkühlung möglich. Es war, als müsste man Nacht für Nacht gegen eine unsichtbare Welle aus heißer Luft an-

kämpfen.« Nach der Arbeit habe ihr jede Erholung gefehlt, durch den schlechten Schlaf sei die Situation gesundheitlich zunehmend belastend geworden.

Ein genauerer Blick auf die Hitzeentwicklung zeigt, dass sich die Lage seit 1999 massiv verändert hat. Nach Auswertungen der *GeoSphere Austria* ist die Zahl der Hitzetage mit mindestens 30 Grad in Wien zwischen 1961 und 2024 um 27 Tage pro Jahr gestiegen. Bis in die 1980er-Jahre schwitzte Wien durch ein bis zwei Tropennächte pro Jahr, 2023 waren es schon 16.

Angesichts dieser Entwicklung mutet es seltsam an, als Eigentümerin eines Wohnhauses einer Mieterin den Wunsch nach Kühlung ihrer eigenen vier Wände abzusprechen und darin kein außergewöhnliches Interesse zu erkennen. In den Beratungsterminen der Mietervereinigung ist das Thema Hitze stark präsent. Wenn nächtliches Lüften nicht mehr hilft, was dann? Nicht umsonst ist derzeit eine Diskussion um Gesetzesänderungen entbrannt.

### Magistratsabteilungen: Kein Einwand

Im Zuge des Verfahrens holte die Schlichtungsstelle zwei Stellungnahmen der Stadt Wien ein. Da das Wohngebäude in einer Schutzzone liegt, in der das äußere Erscheinungsbild besonders geschützt ist, prüften die zuständigen Stellen genau diesen Punkt.

Beanstandet wurde – nichts: »Gemäß Stellungnahme der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung wird die äußere Erscheinung des Hauses nicht beeinträchtigt. [...] Eine Schädigung des Hauses ist aus technischer Sicht nicht erfolgt, da die Veränderung ohne Schaden für die Substanz reversibel ist«, hieß es. Damit war von den Einwänden der Eigentümerin nicht mehr viel übrig. Das Erschei-

nungsbild: nicht beeinträchtigt. Die Bausubstanz: nicht geschädigt, die Veränderung rückbaubar. Blieb also nur der dünne Hinweis, die Wohnung liege seit 1999 nach Westen.



Die Scheibe – mit und ohne Loch im Vergleich.

### Die Entscheidung: kein »wichtiges Interesse«

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle fiel dennoch nicht im Sinne der Mieterin aus. Der Grund dafür grenzt an das Groteske: »Die Reduktion der Innentemperatur während der Sommermonate kann zweifellos einem wichtigen Interesse eines Mieters entsprechen, doch ist dieser auch für diese Voraussetzung behauptungs- und beweispflichtig. Es wurde seitens der Antragstellerin unterlassen, Angaben darüber zu machen, wie hoch die Temperatur in den Hochsommermonaten in der verfahrensgegenständlichen Wohnung durchschnittlich ist, und es wurden keine Gründe benannt, die annehmen lassen, dass das Klimagerät nicht lediglich der Steigerung des Wohnkomforts dient oder dass die Antragstellerin die Wohnung aufgrund der Hitze nicht ordnungsgemäß nutzen kann. Die Zunahme von Tropennächten in Wien seit den 90er-Jahren

betrifft allgemeine klimatische Zustände, kann jedoch kein individuelles wichtiges Interesse der Mieterin begründen.«

Damit war auch der Umbau des Fensters nicht zulässig.

Nina Ladinigg überrascht der Ausgang nicht. »Bei Klimaanlage ist es nach der derzeitigen Rechtsprechung sehr schwierig, beide Voraussetzungen, die Verkehrsüblichkeit und das wichtige Interesse, gleichzeitig nachzuweisen«, sagt die Mietrechtsexpertin. »Selbst wenn das wichtige Interesse nachgewiesen werden könnte, bleibt die Verkehrsüblichkeit als noch höhere Hürde.«

Wer ein Klimagerät plant, solle alles sammeln, was das »wichtige Interesse« stützt: Aufzeichnungen über die Temperatur in der Wohnung zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten über einen längeren Zeitraum, ärztliche Atteste über Vorerkrankungen, Notizen über gesundheitliche Beschwerden durch die Hitze.

Einfacher durchzusetzen als Klimageräte ist derzeit Sonnenschutz von außen. Die Stadt Wien fördert Außenjalousien aus öffentlichen Mitteln, und für geförderte Verbesserungen ordnet § 9 Abs 2 Z 3 MRG an, dass Verkehrsüblichkeit und wichtiges Interesse jedenfalls vorliegen. Wer eine Außenjalousie anbringen lassen will, muss also weder das eine noch das andere beweisen.

Für Mieterin Schöpf hatte die Entscheidung eine handfeste Folge: Sie musste die veränderte Glasscheibe auf eigene Kosten wieder austauschen lassen und weiter auf eine wirksame Kühlung verzichten. Mit dem Spruch der Schlichtungsstelle ist der Fall erledigt.

Geblichen ist ihr das Fenster, wie es war. Und der Sommer, wie er ist.

# Hitzeschutz-Paket: Was sich jetzt im Mietrecht ändern muss

Klimagerät und Außenbeschattung scheitern derzeit an der Zustimmung des Vermieters. Wir haben der Bundesregierung drei Änderungen im Mietrechtsgesetz vorgelegt. Einen ersten Schritt hat die Regierung angekündigt – zwei fehlen noch.

**W**as für ein Sommer. Der Höhepunkt der Hitzewellen brachte Anfang August mit 41,2 Grad in Bad Deutsch-Altenburg und 41 Grad in Wien-Stammersdorf die höchsten jemals aufgezeichneten Temperaturen in Österreich. An der Messstation der Geosphere Austria in der Wiener Innenstadt gab es bis Redaktionsschluss (30. August, Anm.) 49 Hitzetage und 45 Tropennächte.

Hitze ist und war noch nie ein Thema des Wohnkomforts, sondern ein veritables Gesundheitsrisiko. In diesem Sommer waren Innentemperaturen von über 30 Grad keine Ausnahme mehr, besonders in Dachgeschossen und in dicht verbaute Gebieten. Doch Mieterinnen und Mieter können derzeit nur wenig dagegen ausrichten, denn:

wirksame Maßnahmen wie Außenbeschattung und Split-Klimageräte greifen in die Fassade ein und brauchen deshalb die Zustimmung des Vermieters – auch dann, wenn die Mieterin oder der Mieter sämtliche Kosten selbst trägt. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, bleibt nur der Weg zu Schlichtungsstelle oder Gericht. Die Mietervereinigung Österreichs hat der Bundesregierung deshalb Anfang August ein Paket mit drei Änderungen im Mietrechtsgesetz (MRG) vorgelegt.

## **Bis zum Obersten Gerichtshof – und dort gescheitert**

Wie schwierig es Mieterinnen und Mietern aktuell gemacht wird, illustriert ein Fall der Mietervereinigung: eine Familie aus Wien-Donaustadt, deren Wohnung in einem Neubau





im obersten Stock unter einem Flachdach liegt, wollte auf eigene Kosten ein Klimagerät installieren lassen. Trotz vorhandener Beschattung und Querlüftens ließ sich die Raumtemperatur während der Nacht nicht unter 29 Grad senken. Beschattung allein reichte nicht. Doch der Vermieter lehnte die Installation einer Klimaanlage ab. Der Fall ging zu Gericht und durch alle Instanzen, bis die Familie vor dem Obersten Gerichtshof (OGH) endgültig scheiterte (5 Ob 59/21v).

Entschieden hat der OGH damit einen Einzelfall – mehr können Gerichte nicht tun: Sie wenden das Gesetz an, ändern können sie es nicht. Das Problem dahinter betrifft viele: Anfragen von Mitgliedern, die ein Klimagerät einbauen wollen und die Zustimmung nicht bekommen, gehören in den Beratungen der Mietervereinigung längst zum Sommer.

Der Hintergrund: Wenn ein Vermieter die Nutzung der Außenhaut des Gebäudes für ein Split-Klimagerät oder eine Außenjalousie verweigert, kann die fehlende Zustimmung von Schlichtungsstelle oder Gericht ersetzt werden. Das sieht § 9 MRG vor. Er verlangt dafür allerdings zweierlei zugleich: Die Veränderung muss „der Übung des Verkehrs“ entsprechen – also bereits weithin üblich sein –, und sie muss einem wichtigen Interesse dienen. Nachweisen müssen das die Mieterinnen und Mieter.

Klimageräte mit Außeneinheit hält der OGH weiterhin für per se nicht verkehrsmäßig; zuletzt hat er auch abgelehnt, § 9 MRG im Sinne eines Anspruchs auf zeitgemäße Wohnen ausulegen. Damit ist die Sache zu meist schon erledigt, bevor das wichtige Interesse überhaupt geprüft wird – ob jemand wegen der Hitze nicht mehr schlafen kann, spielt dann keine Rolle mehr.

**OGH-Entscheidung**  
Oberster Gerichtshof  
zu Klimaanlage:



<https://tinyurl.com/ms4pf3xa>

## 49

### Hitzetage

gab es in der Wiener Innenstadt bis Ende August. Ein Hitzetag ist ein Begriff für einen Tag, an dem die Tageshöchsttemperatur 30 °C oder mehr erreicht oder übersteigt.

»Das ist ein Teufelskreis: Verkehrsüblich wird ein Split-Klimagerät erst, wenn viele eines haben. Installieren darf es aber niemand, solange es nicht verkehrsmäßig ist«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs.

Dass es anders geht, hat die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 2022 gezeigt: Seither dürfen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer Außenbeschattungen leichter anbringen. »Der Gesetzgeber hat 2022 an die Eigentümer gedacht und die Mieter vergessen«, sagt Niedermühlbichler. »Jetzt muss das Mietrechtsgesetz ebenso geändert werden. Schutz vor Hitze darf keine Frage der Laune des Eigentümers, sondern muss eine Frage des Gesetzes sein.«

### Zeitgemäße Ausstattung

Wie zeitgemäß eine Ausstattung ist, lässt sich anderswo längst beantworten. Im Auto ist die Klimaanlage Standard – ein zeitgemäßes Auto ohne Klimaanlage ist gar nicht mehr vorstellbar. In einem Auto sitzen wir dabei im Schnitt eine halbe Stunde am Tag. In der Wohnung verbringen wir den weitestgehendsten Teil unseres Lebens.

### Das Hitzeschutz-Paket

Sommerlicher Hitzeschutz wäre aus Sicht der Mietervereinigung ohnehin Sache des Vermieters, denn Beschattung ist eine Frage der Gebäudehülle. Solange es dafür keine Pflicht gibt, müssen Mieterinnen und Mieter selbst handeln dürfen – und dafür nicht draufzahlen. Die drei Forderungen sind gestuft: Ermöglichen, Absichern, Mindern.

### 1. Fairer Hitzeschutz - Ermöglichen

Die Mietervereinigung fordert, Außenbeschattung und Split-Klimageräte in den Katalog der privilegierten Arbeiten in § 9 Abs 2 MRG aufzunehmen. Damit entfallen die beiden Nachteile, an denen Mieterinnen

und Mieter derzeit scheitern: die Verkehrsüblichkeit und das wichtige Interesse. Alles andere bleibt, wie es ist: Angezeigt werden müssen die Arbeiten dem Vermieter weiterhin, sie müssen dem Stand der Technik entsprechen, dürfen das Haus nicht schädigen und keine schutzwürdigen Interessen der übrigen Mieterinnen und Mieter beeinträchtigen. Wer widersprechen will, muss sich künftig auf diese Punkte stützen – und nicht mehr darauf, dass ein Klimagerät angeblich unüblich ist. Beahlt werden die Arbeiten ohnehin aus der eigenen Tasche.

## 2. Faire Ablöse - Absichern

Die Mietervereinigung fordert, in § 10 MRG klarzustellen, dass der Einbau einer Außenbeschattung oder eines Klimageräts eine Verbesserung des Mietgegenstands ist. Bleibt die Anlage beim Auszug in der Wohnung, besteht Anspruch auf Ersatz der Investition – abgeschrieben über zehn Jahre, so wie es das Gesetz für Heizthermen oder eine erneuerte Sanitäranlage längst vorsieht.

Die Ablöse ist unter diesen Umständen das Mindeste. Alles andere wäre eine Enteignung auf Raten: Gezahlt haben die Mieterinnen und Mieter, den Vorteil behält der Eigentümer – eine Wohnung, die mehr wert ist und sich besser vermieten lässt. Wer wenige Jahre nach dem Einbau ausziehen muss, überlegt sich die Investition zweimal – und genau deshalb gehen viele die Sache gar nicht erst an.

## 3. Fairer Ausgleich - Mindern

Für die Kälte gibt es eine Grenze: Fällt die Heizung aus, ist die Wohnung mangelhaft, und die Miete ist zu mindern. Bei Hitze gibt es keine solche Grenze. Die ÖNORM B 8110-3 legt zwar fest, welche sommerliche Überwärmung bei Neubauten und umfassenden Sanierungen zumutbar ist – für den Bestand, in dem die allermeisten wohnen, gilt sie nicht.

Die Mietervereinigung fordert, einen geeigneten Temperatur-Richtwert für die sommerliche Überwärmung auch für den Bestand festzulegen und daran ausdrücklich das Recht auf Mietzinsminderung zu knüpfen. Wird dieser Richtwert überschritten, ist die Wohnung mangelhaft.

Damit entsteht ein Anreiz für den Vermieter, selbst zu investieren: in Beschattung, in Kühlung, in ein sommertaugliches Gebäude. Geschieht dies nicht, bleiben zwei Möglichkeiten – selbst einbauen oder mindern.

Entscheidend ist die Durchsetzbarkeit des Rechts. Die Mietzinsminderung muss vor der Schlichtungsstelle im außerstreitigen Verfahren durchsetzbar sein, so wie andere Streitigkeiten über den Mietzins auch – also ohne Anwaltspflicht und ohne das Risiko, im Fall einer Niederlage die Kosten der Gegenseite zu tragen. Möglich ist das über eine simple Erweiterung des Katalogs in § 37 MRG. Derzeit bleibt nur der streitige Weg vor Gericht, mit Anwalts- und Verfahrenskosten, die ein Vielfaches dessen ausmachen, worum es geht.

Ein Rechenbeispiel: Bei einer Miete von 800 Euro und einer Minderung von 20 Prozent geht es um 160 Euro im Monat. Selbst über einen ganzen heißen Sommer sind das rund 480 Euro – ein Bruchteil dessen, was ein Gerichtsverfahren kostet.

»In der Beratung erleben wir das häufig: Die Leute haben recht, und trotzdem führen sie das Verfahren nicht – weil das Kostenrisiko höher ist als der Streitwert«, erklärt Sabine Fürst, Juristin der Mietervereinigung Wien. »Wer 480 Euro geltend machen will und dabei in einem Gerichtsverfahren ein Vielfaches riskiert, lässt es bleiben. Deshalb gehört die Mietzinsminderung vor die Schlichtungsstelle.«

## Erster Schritt angekündigt

Einen Tag nach der Veröffentlichung der Forderung der Mietervereinigung reagierte die Bundesregierung: man wolle die Hürden für Klimageräte und Hitzeschutz abbauen, ein Gesetzesentwurf soll im Herbst vorliegen. Ein Teilerfolg für die Mietervereinigung. Wie weit die Erleichterung tatsächlich reicht, wird sich erst am Text zeigen: Beschlossen ist nichts, die Begutachtung steht aus.

Alle drei Änderungen sind kleine Eingriffe in das Mietrechtsgesetz. Das Kühlen muss darin denselben Stellenwert bekommen wie das Heizen. »Den nächsten Sommer darf die Regierung keinesfalls verschlafen – unser Paket liegt auf dem Tisch, die Reform muss jetzt rasch beschlossen werden«, fordert Niedermühlbichler eine Vorlage der Gesetzesnovelle noch in diesem Herbst.

# 45

**Tropennächte**  
gab es in der Wiener  
Innstadt bis 30.  
August. Eine Tropen-  
nacht bedeutet, dass  
die Lufttemperatur in  
der Nacht nicht unter  
20 °C fällt.

i

## Hitze: Ihre Erfahrungen

Wie heiß wurde es bei Ihnen? Schreiben Sie uns, wie heiß es in Ihrer Wohnung war, was Sie dagegen versucht haben und woran es gescheitert bzw. warum es gelungen ist. Ihre Schilderungen fließen in unsere Beratung, in unsere Öffentlichkeitsarbeit und in die Gespräche über die anstehende Novelle ein.

Zuschriften an: [presse@mietervereinigung.at](mailto:presse@mietervereinigung.at).

Möchten wir eine Zuschrift veröffentlichen oder in Gesprächen zitieren, fragen wir vorher bei Ihnen an.

Für die rechtliche Beratung in Ihrem eigenen Fall erreichen Sie uns wie gewohnt unter 050195.

# Auf der Straße und im Gespräch

Zum zweiten Mal tourt das Infozelt der Mietervereinigung durch Wien, diesmal bei Rekordtemperaturen von bis zu 40 Grad. Was die Standbesuche über die größten Sorgen der Mieterinnen und Mieter verraten.

**D**rückende Hitze, ein auffälliges Zelt und eine Frage, die heuer öfter fiel als jede andere: Darf ich mir eine Klimaanlage einbauen lassen – und wenn ja, unter welchen Bedingungen? Während Wien mit Rekordtemperaturen von bis zu 40 Grad kämpfte, stand das Infozelt der Mietervereinigung wieder an sieben Standorten im Stadtgebiet: in der Leopoldstadt, in Landstraße, Wieden, Neubau, Währing, Floridsdorf und der Donaustadt.

Die Hitze war Thema und zugleich Gesprächsöffner: Was kann ich tun, um meine Wohnung kühl zu halten? Klimaanlage, Außenbeschattung? Wie kann ich als Mieterin oder Mieter eine Ablehnung des Vermieters ersetzen? Warum lehnt der Vermieter ab, wenn ich für die Kosten aufkomme?

## Erfahrungswerte

Bei der heurigen zweiten Auflage der mobilen Dialogkampagne konnte das Team – anders als bei der Premiere im Vorjahr – auf Erfahrungswerte aufbauen: Standortwahl, Ansprache und Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden anhand der Rückmeldungen aus dem Vorjahr geschärft.

Der direkte Draht, der Dialog, ist und bleibt der Kern der Vereinsarbeit.

## Gefragte Themen

In Sachen Klimaanlage oder Sonnenschutz ließen sich viele Passantinnen und Passanten direkt vor Ort über ihre Rechte und deren mögliche Durchsetzung informieren.

Drei weitere Themen dominierten die Gespräche: überhöhte Mieten, von Besucherinnen und Besuchern erst im direkten Austausch als solche erkannt; Konflikte mit Vermietern, von nicht durchgeführten Erhaltungsarbeiten bis zu unrechtmäßigen Kündigungen; und allgemein steigende Wohnkosten, die angesichts von Betriebskosten- und Indexerhöhungen sowie volatilen Energiepreisen zunehmend belasten.

»Viele Mieter kennen ihre Rechte gar nicht und gehen davon aus, dass der Vermieter ohnehin rechtens handelt«, erzählt ein Standbetreuer der Mietervereinigung. »Im Gespräch stellt sich dann oft heraus, dass Vertrauen zwar gut, Kontrolle aber besser ist.«

## Neue Mitglieder

Wie schon im Vorjahr nutzten viele Besucherinnen und Besucher die Gelegenheit, noch vor Ort eine Mitgliedschaft abzuschließen um die Beratung mit den Wohnrechtsexperten der Mietervereinigung zu vertiefen und weitere Schritte einzuleiten.

## Längerfristige Effekte

Abseits der direkten Gespräche wirkte die Präsenz auf der Straße: Das Zelt brachte täglich tausende Sichtkontakte. Für viele Passantinnen und Passanten war der Stand die erste Gelegenheit, ihre Rechte als Mieterin oder Mieter kennenzulernen. Manche erkannten dabei zum ersten Mal, dass sie Missstände nicht hinnehmen müssen.

Die Dialogkampagne läuft noch bis in den Herbst und bestätigt: Die Mietervereinigung ist historisch ein Straßenkind und auch heute noch dort am stärksten, wo sie ihren Ursprüngen treu bleibt – auf der Straße, im direkten Kontakt.



Mietrechts-Dialog auf der Mariahilfer Straße: Mietervereinigung on Tour.



# Energie muss leistbar, sicher und unabhängig sein

Die Lebenshaltungskosten in Europa steigen und die Energiekosten sind auch heuer wieder für viele Haushalte eine der größten Belastungen. Die Europäische Union schafft nun mit schnelleren Genehmigungen für erneuerbare Energieprojekte eine wichtige Voraussetzung für mehr Sicherheit, mehr Unabhängigkeit und langfristig niedrigere Energiepreise.



**Europaabgeordneter Hannes Heide** (S&D Fraktion) setzt sich im Europaparlament für leistbares Wohnen in den Regionen ein.

**D**ie Belastung durch hohe Energiekosten beschränkt sich längst nicht mehr auf die kalten Wintermonate. Immer mehr heiße Tage führen auch im Sommer zu einem höheren Stromverbrauch: Klimageräte, Ventilatoren und andere Kühlgeräte laufen häufiger und länger. Was nach einer kleinen zusätzlichen Belastung aussieht, kann sich am Ende des Jahres zu einer beträchtlichen Rechnung summieren. Gerade deshalb ist Energiepolitik für mich auch Sozialpolitik. Leistbare Energie ist eine Voraussetzung dafür, dass Wohnen leistbar bleibt. Wir müssen alles daransetzen, die Abhängigkeit Europas von fossilen Energieimporten zu verringern, unsere Energieversorgung abzusichern und gleichzeitig die Kosten für Haushalte und Wirtschaft langfristig zu senken.

## Österreich: zweitgrößter Preisanstieg für Strom

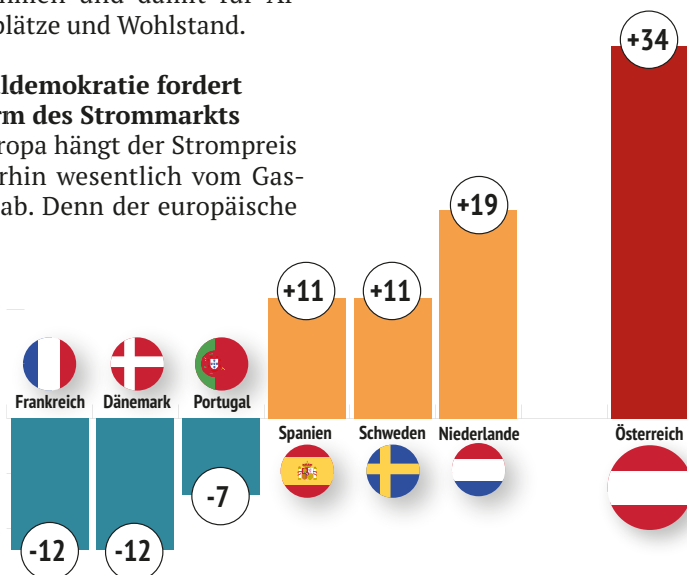
Die aktuellen Zahlen von Eurostat zeigen, dass im zweiten Halbjahr 2025 die Strompreise für Haushalte in 17 EU-Mitgliedstaaten gestiegen sind. Be-

sonders stark war der Anstieg in Rumänien mit 58,6 Prozent, gefolgt von Österreich mit 34,3 Prozent und Irland mit 32,7 Prozent. Die Preise liegen weiterhin deutlich über dem Niveau vor der Energiekrise. Für Österreich ist das ein Warnsignal. Denn Strompreise sind nicht nur eine Frage der privaten Haushaltsrechnung. Sie sind auch entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Unternehmen und damit für Arbeitsplätze und Wohlstand.

## Sozialdemokratie fordert Reform des Strommarkts

In Europa hängt der Strompreis weiterhin wesentlich vom Gaspreis ab. Denn der europäische

Strommarkt funktioniert nach dem sogenannten *Merit-Order-System*. Dieses Modell, das seit der Liberalisierung der Strommärkte Anfang der 2000er-Jahre in Kraft ist, bestimmt den Strompreis auf Basis der teuersten Energiequelle, die zur Deckung der Nachfrage benötigt wird – das sind häufig Gaskraftwerke. Hohe Gaspreise treiben den Strompreis auch in Ländern wie Österreich nach oben,



Strompreisentwicklung im Vorjahr in ausgewählten EU-Ländern – Abnahme oder Anstieg in Prozent



die stark auf erneuerbare Energien wie Wasserkraft setzen. Trotz dieses Dilemmas rückt die *EU-Kommission* nicht vom *Merit-Order-Prinzip* ab. Im vergangenen Oktober einigte sich die Kommission allerdings auf eine von der sozialdemokratischen Fraktion seit Langem geforderte Reform. Bis zur Umsetzung ist Europa, das Energie zu einem großen Teil importieren muss, stark abhängig von der geopolitischen Lage. Zusätzlich beeinträchtigen heuer die niedrigen Wasserstände die Stromproduktion aus Wasserkraft und erhöhen den Bedarf an anderen Energieträgern.

### **Mieter & Mieterinnen beteiligen**

Europa muss seine eigene Energie erzeugen, möglichst sauber, möglichst günstig und möglichst nahe dort, wo sie gebraucht wird. Eigentümerinnen und Eigentümer von Photovoltaikanlagen können einen Teil ihres Strombedarfs selbst decken. Besonders in den sonnenreichen Monaten kann darüber hinaus Strom ins Netz eingespeist und damit ein Ein-

kommen erzielt werden. Wenn wir wollen, dass die Energiewende sozial gerecht ist, müssen auch Mieterinnen und Mieter einen fairen Anteil an diesen Vorteilen erhalten. Wo auf Wohngebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden, sollte daher geprüft werden, wie die erzielten Einsparungen und Einnahmen auch an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden können. Energiegemeinschaften, gemeinschaftliche Photovoltaikanlagen und Modelle zur Beteiligung von Mieterinnen und Mietern können hier einen wichtigen Beitrag leisten.

### **Energie erzeugen, wo sie gebraucht wird**

Genau hier setzt die aktuelle Arbeit des *Europäischen Parlaments* an. Im Rahmen des europäischen Netzausbaupakets haben die Abgeordneten im Juli für eine deutliche Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für erneuerbare Energieprojekte, Stromnetze, Speicher und Ladestationen gestimmt. Es geht darum, Verfahren besser zu koordinieren und unnö-

tige Verzögerungen zu vermeiden. Gerade bei Projekten, die für die Versorgungssicherheit und die Energiewende von zentraler Bedeutung sind, müssen wir schneller ins Handeln kommen. Denn eine Solaranlage produziert keinen Strom, wenn sie nicht angeschlossen werden kann. Eine Speicheranlage kann ihre Vorteile nicht ausspielen, wenn die notwendigen Genehmigungen jahrelang dauern. Derzeit können Genehmigungen für erneuerbare Energieprojekte je nach Technologie und Mitgliedstaat bis zu neun Jahre dauern, bei Speichern sind es zwischen einem bis zu sieben Jahre. Der Beschluss des Parlaments sieht kürzere Fristen, vereinfachte Verfahren und einheitlichere digitale Anlaufstellen vor, um die Umsetzung zu beschleunigen. Jetzt liegt es an den Mitgliedstaaten, wie schnell wir es schaffen, die Energieversorgung Europas unabhängiger zu machen und wie schnell die Entscheidungen des *Europäischen Parlaments* bei den Menschen ankommen – auf der Stromrechnung, im Wohnhaus und im täglichen Leben.

Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden: Einsparungen und Einnahmen sollen auch an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden können.

# Schauplatz

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

## Heißer Sommer

**Die Hitze** des Rekordsommers ließ die Diskussionen um Beschattung und Klimaanlage neu aufflammen. Die Mietervereinigung präsentierte auf dem Höhepunkt der Hundstage-Hitzewelle ihr Hitzeschutz-Paket mit drei Forderungen (lesen Sie mehr dazu ab Seite 23 in diesem Heft). In der Folge gab es beinahe täglich Interviews für diverse mediale Formate. MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler stand vor der Kamera von ServusTV und war im Frühstücksfernsehen von Puls4 zu Gast. Teamleiterin Nina Schönwiese erklärte die MVÖ-Forderungen der ZiB2, Wien heute und dem Magazin Eco (alle ORF). Radio- und Print-Formate zitierten die MVÖ ausführlich.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler beim Interview mit ServusTV.



MVÖ-Juristin Nina Schönwiese beim Interview mit dem ORF-Magazin »Eco«.



Schönwiese beim Interview mit der ORF-ZiB2.



Schönwiese beim Interview mit »Wien heute« des ORF.

Wien

## Ausstellung Eva-Maria Wiesenthal

Im Servicecenter der Mietervereinigung Wien ist seit 24. Juni bereits die fünfte Kunstausstellung zu sehen. Bis 6. Oktober zeigt Eva Maria Wiesenthal, renommierte Künstlerin und Autorin, ihre Ausstellung »Im Anfang ist die Schwingung« – eine sehr persönliche Werkschau, die Zeichnungen, Malerei und Fotografien vereint und so ein vielschichtiges Bild ihrer künstlerischen Handschrift zeichnet. Die Werke können wie gewohnt bei freiem Eintritt zu den regulären Öffnungszeiten der Mietervereinigung Wien besichtigt werden.



Werk von Eva Maria Wiesenthal.

Wien

## MVÖ tourt in Wien-Hietzing

Die Dialogkampagne der MVÖ macht auch in Wien-Hietzing Halt. Am 9. Oktober von 14-17 Uhr ist das Team der MVÖ am Hietzinger Platz zugegen und freut sich auf Ihren Besuch und auf Ihre Fragen. Sie finden uns in unmittelbarer Nähe des grauen Roadshow-Zelts. Kommen Sie vorbei!



Die Dialogkampagne macht im Oktober Station im 13. Bezirk.

# Servicestellen

## 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 von 9.30 bis 17.00 Uhr,  
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  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Dienstag 16.00 bis 17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 bis 15.00 Uhr, jeweils ohne Terminvereinbarung.

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Tel: 050195-3000  
Öffnungszeiten: jeden 4. Donnerstag im Monat von 18:15 bis 20:00 Uhr nach telefonischer Voranmeldung.

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

Jagdasse 1B/1. Stock  
Mail: favoriten@mietervereinigung.at  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr.

### 1110 Simmering

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

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 17. September, 19. 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  
Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17.00 bis 19.00 Uhr, jeweils ohne Terminvereinbarung.

### 1170 Hernals

Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005  
Mail: hernalts@mietervereinigung.at  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: jeden 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.00-18.30 Uhr ohne Terminvereinbarung.

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Mittwoch von 16.00 bis 17.30 Uhr ohne 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: 0664/3892607  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr ohne Terminvereinbarung.

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Mail: liesing@mietervereinigung.at  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: jeden 3. Dienstag im Monat von 17.00 - 18.30 Uhr ohne Terminvereinbarung.

## Niederösterreich & Burgenland

### Landessekretariat NÖ

### 3100 St. Pölten

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

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

## Salzburg

### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 24. September, 22. Oktober, 26. November – 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

## LANDESGESCHÄFTS-

### STELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel.: 050195-4300, Fax: 050195-94300

Mail: [steiermark@mietervereinigung.at](mailto:steiermark@mietervereinigung.at)

Homepage: [www.mietervereinigung.at](http://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: 21. September, 19. Oktober,

16. November, 21. Dezember

### BEZIRK LEOBEN

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9,

Besprechungszimmer 1. Stock

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 15. September, 20. Oktober,

17. November, 15. Dezember

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer

Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter 0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 14–15 Uhr

Termine: 15. September, 20. Oktober,

17. November, 15. Dezember

### BEZIRK MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 15. September, 20. Oktober,

17. November, 15. Dezember

### BEZIRK BRUCK-MÜRZZUSCHLAG

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 1. September, 6. Oktober,

3. November, 1. Dezember

### BEZIRK WEIZ

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 28. September, 19. Oktober,

23. November, 21. Dezember

### BEZIRK LEIBNITZ

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung.

### BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

### BEZIRK VOITSBERG

#### 8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Terminvereinbarung unter Tel.: 0676/6062434 notwendig

Termine: 17. September, 15. Oktober,

19. November, 17. Dezember

### STUDENTEN

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 14–15 Uhr

Termine: 9. September, 14. Oktober,

11. November, 9. Dezember

# Tirol

## Landessekretariat

### 6020 Innsbruck, Adamgasse 9

Tel.: 0512/58 24 31, Fax: DW 14

E-Mail: [tirol@mietervereinigung.at](mailto:tirol@mietervereinigung.at)

Öffnungszeiten: Mo–Fr 10.00–12.00

Uhr und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel.

Terminvereinbarung wird gebeten.

### 6330 Kufstein, Unterer Stadt-

platz 11 (im "KISS", 1. Stock),

Telefon: 0676/953 25 46; Sprech-

stunden von 16 bis 19 Uhr am:

8. Oktober, 12. November, 3. Dezember

# Oberösterreich

## Landessekretariat

### 4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel.: 0732/77 32 29,

Fax: 0732/79 44 61

Mail: [oberoesterreich@mietervereinigung.at](mailto:oberoesterreich@mietervereinigung.at)

Telefonate können zu folgenden Zei-

ten entgegengenommen werden:

Mo–Mi 8.30–12.00 Uhr, 14.00–16.30 Uhr

Do, Fr 8.30–12.00 Uhr

Für fremdsprachige Ratsuchende ste-

hen 14-tägig jeweils am Donnerstag

von 16.00 bis 18.00 Uhr beim Verein

»Migrare - Zentrum für MigrantInnen

OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock,

4020 Linz, Tel.: 0732/667363 ein Dol-

metsch sowie ein/e Jurist:in der Mie-

tervereinigung zur Verfügung.

### 4320 Perg, Herrenstraße 20/9

Tel.: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtag nach

Bedarf, Terminvereinbarung un-

ter 0732/773229 dringend erbeten.

### 4400 Steyr, Leopold-Werndl-

Straße 10/1. Stock

Tel.: 05/7726-1200, Öffnungszeiten:

14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis

18.00 Uhr, Terminvereinbarung un-

ter 0732/773229 dringend erbeten.

### 4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr,

Terminvereinbarung unter

0732/773229 dringend erbeten.

### 4810 Gmunden, Linzerstraße 42

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des

Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr;

Terminvereinbarung unter

0732/773229 dringend erbeten.

### 4910 Ried im Innkreis,

Bahnhofstraße 53

Tel.: 05/7726 4910

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag

im Monat - Terminvereinbarung un-

ter 0732/773229 dringend erbeten.

# Vorarlberg

## Landessekretariat

### 6900 Bregenz, St. Anna-Straße 1

Tel.: 05574/582 36 20,

Fax: 050 195-94550

Mail: [vorarlberg@mietervereinigung.at](mailto:vorarlberg@mietervereinigung.at)

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Nina Schönwiese 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).



Nina Schönwiese ist Teamleiterin der Mietervereinigung Wien.

## Frage

In meiner neu angemieteten Wohnung ist der Raffstore kaputt. Wer ist für die Reparatur zuständig? Ich oder der Vermieter?

## Antwort

Da die Wohnung neu angemietet ist, ist davon auszugehen, dass der Raffstore schon vorhanden war und seitens des Vermieters zur Verfügung gestellt wurde und außenliegend ist. Die Verpflichtung zur Reparatur liegt in diesem Fall beim Vermieter bzw. der Vermieterin.

## Frage

Der Wohnungsschlüssel ist abgebrochen, mit Zustimmung der Hausverwaltung habe ich einen Schlüssel nachmachen lassen. Nun habe ich die Wohnung zurückgestellt und die Hausverwaltung wollte bei der Wohnungsübergabe den kaputten Schlüssel haben, den habe ich allerdings nicht mehr. Können hier noch Kosten auf mich zukommen?

## Antwort

Nach Meldung und mit Zustimmung der Hausverwaltung wurde ein neuer Schlüssel nachgemacht, somit auch eine vollständige Garnitur an Schlüsseln an die Hausverwaltung übergeben. Wenn seitens der Hausverwaltung nicht mitgeteilt wurde, dass der kaputte Schlüssel ebenfalls zurückgestellt werden muss, sehe ich hier keinen Grund für Mehrkosten, die noch auf Sie zukommen könnten.

## Frage

Ich habe die Hausverwaltung gebeten mir die Rechnungen zur Betriebskostenabrechnung zur Kontrolle zuzuschicken, diese weigert sich allerdings und verweist auf eine persönliche Einsicht der Unterlagen. Darf sie das?

## Antwort

Grundsätzlich muss die Betriebskostenabrechnung bis zum 30. Juni vorliegen.

Die Einzelrechnungen dürfen dabei ebenfalls von den Mieterinnen und Mietern eingesehen werden. Im Gesetz ist geregelt, dass der Vermieter Einsicht in die Unterlagen gewähren muss. Die Verpflichtung einer postalischen bzw. elektronischen Übermittlung gibt es allerdings nicht. Die Einsicht wird oft persönlich bei der Hausverwaltung bzw. beim Eigentümer/der Eigentümerin stattfinden.



# Prüfe, bevor Du Dich bindest.

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



**Das Original. Seit 1911.**



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



# Ihre Frage zum Mietrecht. Live im Radio.

**Fair Wohnen** – die neue Radio-Show der Mietervereinigung Österreichs auf Radio Orange 94.0. Einmal im Monat beantworten unsere Expert:innen Ihre Fragen rund ums Wohnen: Miete, Betriebskosten, Nachbarschaft, Wohnungseigentum.



**Schicken Sie  
uns Ihre Frage.**

Wir beantworten sie  
in der nächsten Sendung.

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

AUCH ALS PODCAST

**»Fair Wohnen«  
jederzeit hören.**

[cba.media/  
podcast/fair-wohnen](https://cba.media/podcast/fair-wohnen)

