

DIE
MIETER
VEREINIGUNG

FAIR WOHNEN

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Koalitions-Programm im Check

Was plant die neue Regierung?

**Die Wahrheit über
Wiens Altbauten**
Neue Studie überrascht

**Betriebskosten: Was
Sie wissen müssen**
Kontrolle der Abrechnung

**So kommen Sie kühl
durch den Sommer**
Klima, Rollo & Co.

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

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



»Der Schlüssel liegt in einer aktiven Bodenpolitik«

WBV-GPA-Chef Michael Gehbauer im Interview über leistbares Wohnen.

Seite 4



Was plant die neue Regierung?

Das Programm der Koalition zum Thema Wohnen im MVÖ-Experten-Check.

Seite 12



»Manchmal übersteigt das Ausmaß der Gewalt unsere Vorstellungskraft«

Interview mit dem UN-Sonderberichterstatter für das Recht auf angemessenes Wohnen.

Seite 18

Wenn wichtige Briefe nicht ankommen

Vorsicht, sonst verpassen Sie Fristen

Nachbarschaft in der Krise

Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark

Nachruf auf Eva Koller

Unser Mitgefühl gilt ihrer Familie und allen die ihr nahe standen

Betriebskosten-Abrechnung: Darauf sollten Sie achten

Kontrolle zahlt sich aus

So kommen Sie kühl durch den Sommer

Was gilt für Klima, Rollo & Co.?

Die Wahrheit über Wiens Altbau-Zinshäuser

Neue Studie sorgt für Aufsehen

Anna Blau eröffnet Ausstellungsserie der MVÖ in Wien

Architekturfotografin zeigt ausgewählte Werke

»Wir werden nicht locker lassen«

Interview mit Barbara Steenbergen (IUT)

Europäisches KI-Gesetz schützt unsere Rechte

Hannes Heide über neue Regelungen für Künstliche Intelligenz

Plus:

AGB ... 32

Servicestellen ... 36

Schauplatz MVÖ ... 34

Wie ist das eigentlich? ... 38

IMPRESSUM

Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:

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

Chefredaktion: Martin Ucik

Produktion: Martin Ucik

Anzeigenleitung: Monika Jurisic

Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 26.500 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2024)



Coverfoto: bowie15/istockphoto.com; wordart.com;
Montage: MVÖ

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



Liebe Leserin, lieber Leser,

über viele Jahre hinweg haben uns die zuletzt amtierenden Bundesregierungen wohnpolitisch folgenlose Stehsätze serviert. Die neue Bundesregierung hat endlich den akuten Handlungsbedarf beim Thema Wohnen erkannt und konkrete Maßnahmen präsentiert, darunter die geplante Entkoppelung der Mieten von der Inflationsrate.

Durch den Mietpreisstopp bleiben viele Mieterinnen und Mieter im geregelten Bereich heuer von Mieterhöhungen verschont. Der ab 2028 auch für den ungeregelten Bereich geplante neue Index wird exzessive Mieterhöhungen, wie wir sie in den letzten Jahren miterlebt haben, nicht zulassen und damit eine zentrale Forderung der Mietervereinigung erfüllen (mehr dazu in unserer Titelgeschichte ab Seite 12).

Vermieter-Lobbyisten behaupten gerne, dass mit einem Altbau nichts zu verdienen sei. Eine aktuelle Studie der Technischen Universität Wien zeigt jedoch: mit Altbauten ist sehr viel Geld zu machen. Die Studie beleuchtet auch, wie auf der Jagd nach immer mehr Profit Mieterinnen und Mieter systematisch unter Druck gesetzt werden um sie ihrer Rechte zu berauben. Was Mieterinnen und Mieter neben einer Mitgliedschaft bei der Mietervereinigung außerdem dagegen unternehmen können, lesen Sie ab Seite 24 in diesem Heft.

Zurück zum Regierungsprogramm: einige unserer zentralen Forderungen fehlen – darunter ein Mietrecht für alle, das Aus für Befristungen und eine faire Reform der Betriebskosten. Für uns bedeutet das, weiterhin laut, sichtbar und konsequent für Verbesserungen zu kämpfen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

»Der Schlüssel liegt in einer aktiven Bodenpolitik«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) und Bundesobmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen über Gegenwart und Zukunft der Branche.

Georg Niedermühlbichler: Die Mieten sind in den vergangenen Jahren durch die Inflation sehr stark gestiegen – auf dem unregulierten Markt herrschen bereits jetzt enorme Preise. Was braucht es, um Wohnen wieder leistbarer zu machen?

Michael Gehbauer: Die gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen mehr bauen. Leistbares Wohnen entsteht nicht durch Zufall, sondern durch ein Zusammenspiel aus Wohnbauförderung, einer vorausschauenden Grundstücks politik und gemeinnützigen Bauträgern, die nicht auf Gewinn ausgerichtet sind. In Wien gelingt das, weil rund zwei Drittel des Marktes reguliert sind. Diese wohnungspolitische Balance müssen wir erhalten – um Marktversagen, Spekulation, und soziale Spaltung zu verhindern.

Wohnungen aus dem gemeinnützigen Wohnbau sind in Österreich sehr beliebt. Warum? Was ist das Erfolgsrezept?

Es ist die Mischung aus Zuverlässigkeit, Fairness und Qualität. Unsere Mieten sind kostendeckend und leistbar – nicht nur zum Bezug, sondern auf Dauer. Wir bauen für Generationen. Und: Unsere Bewohnerinnen und Bewohner wissen, dass wir langfristig Verantwortung übernehmen – für das Haus, das Umfeld und das soziale Miteinander.

Außerdem senken wir unsere Mieten nach Refundierung der Darlehen auf eine WGG-Grundmiete (*Anm: derzeit 2,05 Euro und 2,33 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro Quadratmeter Wohnnutzfläche*). ▶

i Zur Person

Michael Gehbauer ist seit 2004 Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnbauvereinigung für Privatangestellte WBV-GPA, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung und seit Mai 2025 Bundesobmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.





Georg Niedermühlbichler beim Interview mit Michael Gehbauer in der MVÖ-Zentrale.

»Weniger Förderung bedeutet weniger leistbare Wohnungen. Das ist ein direkter Zusammenhang.«

Österreich und besonders Wien wird immer wieder für seine günstigen Wohnungen gelobt – warum sind Wohnungen in Wien günstiger als in Paris oder London?

Weil in Wien Politik, Verwaltung und Bauträger am selben Strang ziehen. Weil die Stadt Wien eine eigenständige Bodenpolitik betreibt und die Widmungskategorie »geförderter Wohnbau« anwendet. Weil die Wohnbauförderung zielgerichtet eingesetzt wird. Und weil rund 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener in Gemeindewohnungen oder geförderten Wohnungen leben. Das dämpft das Mietniveau und entlastet den gesamten Markt – auch für jene, die privat mieten.

Gibt es Ihrer Meinung nach in anderen Ländern sogenannte Best Practice Beispiele im sozialen Wohnbau, die auch in Österreich umgesetzt werden sollten? Wenn ja, welche?

Ja – Städte wie Zürich, Amsterdam oder Kopenhagen setzen auf nachhaltige, integrierte Quartiersentwicklung mit hoher Lebensqualität. Aber ich würde sagen: trotzdem ist Wien international in der »pole position«. Wir haben ein hervorragendes

Wohnbauförderungssystem und eine hundertjährige Tradition im sozialen Wohnbau. Daran orientieren sich viele europäische Städte.

Preiswerte Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnbau sind Mangelware. Was kann man tun um eine ausreichende Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum auch in Zukunft sicherzustellen?

Der Schlüssel liegt in einer aktiven Bodenpolitik. Die öffentliche Hand muss strategisch Flächen ankaufen und über Instrumente wie den *wohnfonds_wien* bereitstellen. Zudem sollten Grundstücke im öffentlichen Eigentum bevorzugt an gemeinnützige Bauträger vergeben werden – das sichert langfristig leistbares Wohnen.

Die Ausgaben für die Wohnbauförderung sind in Österreich in den letzten 20 Jahren um die Hälfte gesunken. Wie wirkt sich das auf die Gemeinnützigen aus?

Weniger Förderung bedeutet weniger leistbare Wohnungen. Das ist ein direkter Zusammenhang. Dabei ist jeder Euro, der in den gemeinnützigen Wohnbau fließt, eine Investition in soziale Stabilität, Klimaschutz und

Generationengerechtigkeit. Wir brauchen wieder mehr Mittel für die Wohnbauförderung – nicht weniger.

Sind die Vorschriften für Neubauten in Österreich wirklich ein Preistreiber, wie immer wieder behauptet wird? Was macht das Errichten von Neubauten derzeit so teuer?

Ein Teil der Kostensteigerung liegt in der Fülle von Vorschriften, das stimmt. Aber: Die Vorschriften sind auch Ausdruck unseres Anspruchs – an Klimaschutz, Sicherheit, Barrierefreiheit und Qualität. Was wir brauchen, ist nicht die Rückführung von Standards, sondern effizientere Verfahren. Planungs- und Bauprozesse müssen schneller, klarer und transparenter werden. Bei den Normen sollte der »gute alte Hausverstand« im Vordergrund stehen.

Im vergangenen Jahr wurde von der letzten Regierung eine Wohnbaumilliarde beschlossen. Wie lautet ihr Fazit zu dieser Maßnahme?

Die Wohnbaumilliarde war ein wichtiges Signal zur Konjunkturbelebung. Sie muss evaluiert und es müssen

Lehren für die Zukunft gezogen werden. Uns schwebt ein neues Sonderwohnbauprogramm für das Jahr 2027 vor. Leistbarer Wohnraum braucht verlässliche und dauerhafte Finanzierungsstrukturen. Wir brauchen eine Erhöhung der Förderbudgets, abgestimmt auf den Bedarf, die Baukosten und Energieziele.

Auch die Gemeinnützigen müssen Ihre Gebäude in den kommenden Jahren klimafit machen und eventuell auch ihre Heizungsarten umstellen. Was sind hier die Pläne in den kommenden Jahren?

Die gemeinnützigen Bauträger sind hier längst aktiv: Wir sanieren auf hohem Standard, investieren in Photovoltaik, Bauteilaktivierung, Tiefensonnen und Holzbau. Die Umstellung auf klimaneutrale Heizsysteme ist eine Mammutaufgabe – finanziell wie logistisch. Dafür braucht es klare technische Vorgaben, Planungssicherheit und vor allem: Förderungen, die das auch für Mieter:innen leistbar halten. Das ist auch ein Wunsch an die Bundesregierung – hier werden neue Förderungsinstrumente zu implementieren sein.

»Die Umstellung auf klimaneutrale Heizsysteme ist eine Mammutaufgabe – finanziell wie logistisch.«



Georg Niedermühlbichler und Michael Gehbauer im Gespräch.

Wenn wichtige Briefe nicht ankommen

Ein defekter Briefkasten, ein fehlender »gelber Zettel« – und plötzlich steht der Gerichtsvollzieher vor der Tür. Der Fall von Benedikt Sticks zeigt, wie schnell Mieter in eine heikle Lage geraten können, wenn wichtige Post nicht ankommt.

Stellen Sie sich vor, es ist ein gewöhnlicher Tag. Sie kommen nach Hause, sind müde, doch statt der ersehnten Ruhe in Ihren eigenen vier Wänden erwartet Sie ein Albtraum: Die Wohnungstür steht offen. Fremde Menschen gehen ein und aus und tragen Ihre Möbel und persönlichen Gegenstände an Ihnen vorbei. Mitten in diesem Treiben steht ein Gerichtsvollzieher mit einem Bescheid in der Hand: Delogierung, sofortige Räumung der Wohnung per Gerichtsbeschluss!

Erst nach einem Anruf beim Rechtsanwalt und einer schnellen Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Richter konnte die Räumung vorerst gestoppt werden. Genau in dieser Situation befand sich kürzlich Benedikt Sticks*.

Wie kam es zu dieser Situation?

Die Geschichte beginnt mit einem Erhaltungsverfahren gegen die Vermieterin. Sticks wollte den Einbau einer Heizung durchsetzen. Nach einer Verhandlung vor der Schlichtungsstelle einigte er sich mit der Vermieterin darauf, dass er ihr die Wohnungsschlüssel per

Post zusendet, damit die Arbeiten während seiner Abwesenheit durchgeführt werden können. Ein ganz normaler Vorgang, dachte Sticks, und verließ sich darauf, dass er nach Abschluss der Arbeiten wieder in seine Wohnung zurückkehren könne.

Doch offenbar hatte die Vermieterin andere Pläne. Als sie den Schlüssel per Post erhielt, interpretierte sie dies kurzerhand als »freiwillige Wohnungsrückgabe« – und stellte die Situation gegenüber dem Gericht so dar, als wäre der Mieter bereits ausgezogen. Auf dieser Grundlage leitete sie ein Räumungsverfahren ein. Nur: Sticks erfuhr davon nichts.

Der Grund dafür waren aufgebrochene Briefkästen in der Wohnanlage – darunter auch jener von Herrn Sticks. Die gerichtlichen Schriftstücke, insbesondere die Klage auf Räumung, erreichten ihn daher nie.

Keine Möglichkeit zur Stellungnahme, keine Verhandlung, kein rechtliches Gehör. So kam es zur Zwangsräumung auf Basis eines Versäumnisurteils, von dem der Mieter nichts wusste.



* Name von der Redaktion geändert.

Keine Zustellung – wenn wichtige Post nicht ankommt

Im Fall von Sticks stellt sich eine zentrale rechtliche Frage: Was gilt, wenn ein Mieter eine Klage – wie etwa eine Räumungsklage – gar nicht erhält, weil die Post nicht zugestellt wurde? Tatsächlich liegt hier kein Einzelfall vor: Manipulierte oder beschädigte

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zustandigkeit

Postkästen, falsche Zustellungen oder ein einfacher Wohnungswechsel ohne Nachsendeauftrag können zu Problemen mit der gerichtlichen Zustellung führen. Was nach einem Behördenversagen aussieht, ist gesetzlich gedeckt.

Gerichtliche Schreiben kommen als RSb-Brief

Das Gericht versendet Schreiben als RSb-Brief mit Zustellnachweis, um sicher zu gehen, dass die Sendung auch zugestellt wurde. Auch Personen, die an derselben Adresse wie der Empfänger wohnen, können einen RSb-Brief entgegennehmen. Im Fall von Sticks wurde das Schreiben des Gerichts jedoch nicht zugestellt, sondern hinterlegt.

Das bedeutet: Nach dem Zustellversuch hinterlegt der Zusteller das Dokument in der Postfiliale. Der Empfänger kann es innerhalb einer 14-tägigen Frist dort abholen, sofern er

einen Ausweis vorzeigt. Der Zusteller informiert den Empfänger schriftlich über die Hinterlegung und legt diese Nachricht (»gelber Zettel«) im Briefkasten ab.

Was passiert, wenn der »gelbe Zettel« verschwindet?

Das *Zustellgesetz* regelt den Verlust oder die Beschädigung dieser Hinterlegungsanzeige in §17 Abs. 4: »Die im Wege der Hinterlegung vorgenommene Zustellung ist auch dann gültig, wenn die [...] Verständigung beschädigt oder entfernt wurde.«

In verständlichem Deutsch: auch wenn der »gelbe Zettel« nicht im Briefkasten liegt, läuft das Verfahren weiter und die gerichtlichen Fristen bleiben in Kraft.

Achtung: Die Fristen bei Hinterlegung des Dokuments beginnen bereits mit dem ersten möglichen Tag der Abholung zu laufen! Wer das Schreiben also erst nach 7 Tagen abholt, hat bereits 7 Tage der Frist verpasst.

So geht es im konkreten Fall weiter

Nach der vorläufig gestoppten Delogierung von Sticks besteht nun das Ziel darin, die sogenannte »Wiedereinsetzung in den vorigen Stand« zu erreichen. Damit muss das Verfahren zurück an den Start und die Fristen beginnen von Neuem zu laufen. Die entsprechenden Anträge wurden bereits eingereicht.

Bei der nächsten Verhandlung muss Sticks dem Gericht darlegen, dass eine ordnungsgemäße Zustellung der Dokumente nicht möglich war. Sollte das Gericht dem Antrag stattgeben, wird die Räumungsklage erneut zugestellt, wodurch sich der gesamte Prozess neu aufrollt.

Dieser Fall verdeutlicht: Bei gerichtlicher Post kommt es auf jede Frist an, und jeder Tag kann entscheidend sein.



Nachbarschaft in der Krise

Nachbarschaftsstreitigkeiten nehmen zu, oft münden bereits Kleinigkeiten in juristischen Auseinandersetzungen. Manche Konflikte gipfeln sogar in Gewalt. Wird unser friedliches Zusammenleben immer fragiler?

In vielen Wohngegenden ist ein besorgniserregender Trend zu beobachten: Nachbarrechtliche Streitigkeiten nehmen deutlich zu – sowohl in ihrer Häufigkeit als auch in ihrer Schärfe. Oft genügen heute bereits Kleinigkeiten, um tiefgreifende Konflikte auszulösen. Ein schief geparktes Auto, ein überhängender Ast, Kinderlärm oder Zigarettenrauch am Balkon – was früher mit einem Gespräch geklärt wurde, endet heute nicht selten vor Gericht oder eskaliert in offener Feindseligkeit.

Die Toleranzschwelle scheint immer niedriger zu werden. Während früher nachbarschaftliche Rücksichtnahme, Höflichkeit und Kompromissbereitschaft zum guten Ton gehörten, dominieren heute Misstrauen,



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zuständigkeit

Rückzug und rechtliche Auseinandersetzungen. Viele Menschen zeigen sich kaum noch gesprächsbereit. Jeder scheint nur noch auf das eigene Recht bedacht, nicht auf das gemeinsame Miteinander.

»Wir beobachten eine deutliche Zunahme an Konflikten im Wohnumfeld«, bestätigt Mag. Christian Lechner, Vorsitzender der Mietervereinigung Steiermark. »Die Ursachen sind vielfältig – von gesellschaftlicher Vereinsamung über Stress bis hin zur wachsenden Unfähigkeit, mit anderen Sichtweisen umzugehen. Leider fehlt vielen heute das Rüstzeug für konstruktive Auseinandersetzungen.«

Verstärkt wird diese Entwicklung durch soziale und

wirtschaftliche Spannungen. Steigende Wohnkosten, beengte Lebensverhältnisse und der zunehmende Rückzug ins Private sorgen dafür, dass der Frust über Kleinigkeiten schneller hochkocht. Dazu kommt ein wachsender Trend zur Individualisierung: Jeder denkt zuerst an sich – das Gegenüber wird nicht mehr als Mitmensch, sondern als potenzieller Störfaktor wahrgenommen.

Die traurige Spitze dieses Eisbergs sind jene Fälle, in denen sich Konflikte nicht nur juristisch, sondern auch gewaltsam entladen. So tragisch diese Einzelfälle sind – sie werfen ein grelles Schlaglicht auf eine Gesellschaft, in der das friedliche Zusammenleben immer fragiler zu werden scheint.



Fair WOHNEN **MIETER
VEREINIGUNG**
Steiermark



Nachruf auf Eva Koller

Mit großer Bestürzung und tiefer Trauer haben wir vom gewaltsamen Tod unserer langjährigen Kollegin Frau Eva Koller erfahren.

Frau Koller war über Jahrzehnte hinweg Lohnverrechnerin der Mietervereinigung Steiermark und für uns alle eine verlässliche, kluge und stets hilfsbereite Ansprechpartnerin in lohnrechtlichen Angelegenheiten.

Umso erschütternder ist es, dass Frau Koller nicht eines natürlichen Todes gestorben ist, sondern durch eine unfassbare Gewalttat aus dem Leben gerissen wurde. Unser tiefes Mitgefühl gilt in diesen schweren Stunden ihrer Familie, ihren Freundinnen und Freunden sowie allen, die ihr nahe standen.

Wir werden Eva Koller ein ehrendes und dankbares Andenken bewahren.





Experten-Analyse: Was plant die Regierung - und was fehlt?

Auf mehreren Seiten widmet sich das aktuelle Regierungsprogramm dem Thema Wohnen. Die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) hat die Vorhaben der neuen Bundesregierung unter die Lupe genommen.

Fair Wohnen sprach mit Elke Hanel-Torsch, Mietrechtsexpertin der MVÖ Wien, und Georg Niedermühlbichler, Präsident der MVÖ, über die Details des Programms der neuen Bundesregierung: Was steht drin? Was lässt auf sich warten? Und was bedeuten die Maßnahmen konkret für Mieter?

Mietpreisstopp, neue Mindestbefristung, Betriebskostenabrechnung, Mietkaufoption – das Programm umfasst viele Aspekte, doch nicht alle Forderungen der Mietervereinigung wurden berücksichtigt.

Elke Hanel-Torsch zieht Bilanz: »Aus Mieterschutz-Sicht gibt es natürlich immer Luft nach oben – ich persönlich würde mir ein Mietrecht wünschen, das wirklich für alle Mieterinnen und Mieter gilt.« Positiv bewertet sie, dass mittlerweile parteiübergreifend erkannt wurde, wie zentral das Thema leistbares Wohnen ist. »Ich bin zuversichtlich, dass man in Zukunft auch noch einiges erreichen kann.«

**Radio-Sendung
zum Nachhören**
Was plant die neue
Regierung?



<https://de.cba.media/704376>

Auch MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler sieht Licht und Schatten: »Sehr viele unserer Forderungen sind im Regierungsprogramm nicht enthalten – also wird uns nicht langweilig werden.« Dennoch erkennt er Fortschritte: »Wir sehen eine positive Entwicklung für wohnende Menschen in Österreich. Ich bin überzeugt davon, dass sich im Lauf der Legislaturperiode – also in den nächsten fünf Jahren – noch wichtige Punkte ergänzen lassen.«

Das Wohnkapitel der Regierung im Detail

Mietpreisstopp und neue Indexregelung

Mieter in Altbauten, kommunalen und geförderten Wohnanlagen profitieren von einem befristeten Preisstopp: 2025 dürfen die Mieten nicht erhöht werden, 2026 maximal um ein Prozent, 2027 um höchstens zwei Prozent. Ab 2028 soll ein neuer Index an die Stelle des bisherigen Verbraucherpreisindex treten. Dieser soll für alle Mietverhältnisse

– auch im bisher ungeregelten Neubau – gelten. Mieterhöhungen über drei Prozent sollen dann zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Hanel-Torsch begrüßt diesen Schritt: »Die Schaffung eines neuen Index zur Wohnraumvermietung ist ein richtiger Schritt. Die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung erfordern aber eine wachsame und kritische Begleitung.«

Neue Mindestbefristung

Die Regierung bekennet sich im Programm zu langfristigeren Mietverhältnissen. Die Mindestbefristung soll daher von bisher drei auf künftig fünf Jahre angehoben werden. »Die durchschnittliche Befristung im privaten Sektor liegt aktuell bei vier Jahren. Eine Minstdauer von fünf Jahren stellt somit eine klare Verbesserung dar«, erklärt Hanel-Torsch

Sie fordert jedoch mehr: »Die neue Regelung muss der Anfang vom Ende des Befristungsunwesens sein. Wohnen ist ein Grundrecht – und das darf nicht ►

befristet sein. Wir fordern den unbefristeten Mietvertrag.«

Stichtagsabrechnung bei Betriebskosten

Eine langjährige Forderung der MVÖ findet sich nun ebenfalls im Regierungsprogramm: Künftig sollen Betriebskosten nach dem tatsächlichen Nutzungszeitraum der Wohnung abgerechnet werden. Bislang kam es häufig vor, dass neue Mieter Nachzahlungen für Zeiträume leisten mussten, in denen sie die Wohnung gar nicht bewohnt hatten. »Mit der aliquoten Abrechnung wird das Mietrecht ein Stück gerechter«, so Hanel-Torsch. Noch ausständig ist jedoch eine umfassende Reform des Betriebskosten-Katalogs. »Noch immer zahlen Mieter Kosten, die eigentlich von Vermietern zu tragen wären – etwa Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungshonorare. Diese Posten müssen gestrichen werden.«

Geförderter Wohnbau und Mietkaufoption

Die Zweckbindung der Wohnbauförderung soll wieder eingeführt werden – ein klares

Bekenntnis zum geförderten Wohnbau. Kritik gibt es allerdings an der vorgesehenen Mietkauf-Option. Niedermühlbichler warnt: »Der geförderte Wohnbau ist zentral für die Wohnraumversorgung in Österreich. Kaufmodelle entziehen diesen Wohnraum dauerhaft – jede verkaufte Wohnung ist eine leistbare Mietwohnung weniger.«

Umwidmungszuschlag bei Grundstücksveräußerungen

Bisher war die Umwidmung von Acker- und Grünland in Bauland ein gutes Geschäft für Grundeigentümer. Die 30-prozentige Umwidmungsabgabe, die Grundverkäufe ab dem 1. Juli 2025 erfasst, schiebt dem nun einen Riegel vor und dämmt die Profite von Immobilienspekulanten ein.

Grunderwerbssteuerpflicht bei Share Deals

Auch bei Immobilientransaktionen werden sich die steuerlichen Rahmenbedingungen ändern: Die Schwelle für die Grunderwerbsteuerpflicht bei Share Deals wird auf 75 Prozent gesenkt. »Bisher konnte man eine Gesellschaft erwerben, der eine Immobilie gehört hat, und musste dafür in vielen Fällen überhaupt keine

Grunderwerbsteuer zahlen. Hiermit wird dieses Steuerschlupfloch geschlossen«, erklärt Hanel-Torsch.

Was fehlt? Die zentralen Forderungen der MVÖ

Ein Mietrecht für alle mit klaren Preisobergrenzen

Noch immer unterliegt der private Wohnungsmarkt (siehe Grafik unten) nur teilweise dem Mietrechtsgesetz (MRG). Die MVÖ fordert deshalb ein einheitliches Mietrecht für alle Mietverhältnisse. Besonders im Richtwertsystem fehlen klare gesetzliche Zu- und Abschlagsregelungen – es kommt zu einem Wildwuchs an Zuschlägen. Die Forderung: ein Zu- und Abschlagskatalog, der die Zuschläge auf maximal 25 Prozent des Richtwerts deckelt. Außerdem soll der Lagezuschlag abgeschafft werden. Dieser spiegelt lediglich die Infrastrukturleistung der Gemeinde wider – nicht jedoch den Beitrag der Vermieter.

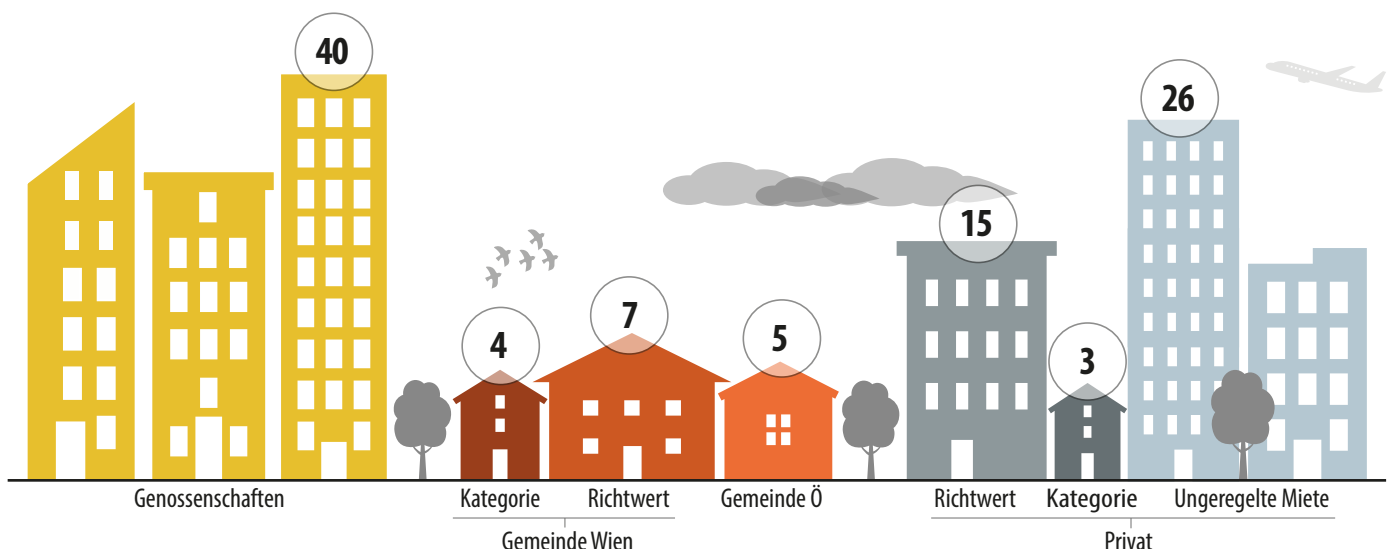
Leerstandsabgabe

Längere Leerstände verknappen den verfügbaren Wohnraum künstlich und wirken sich negativ auf die Umwelt aus – durch zusätzlichen Neubau und Bodenversiegelung. Die MVÖ

So wohnt Österreich

Rechtsverhältnis der Mietwohnungen in Anteilen in %

Quelle: GBV/Statistik Austria Mikrozensus 2022



fordert eine verpflichtende Leerstandsmeldung nach sechs Monaten sowie eine Abgabe für ungenutzte Wohnungen und Geschäftsräume.

Befristungseinschränkungen für gewerbliche Vermieter

Seit der Öffnung der Befristungsmöglichkeiten im Jahr 2000 hat sich der befristete Mietvertrag zum Regelfall entwickelt (siehe Grafik rechts). Doch Befristungen bedeuten Unsicherheit für Mieter und erhöhen die Wohnkosten. Die Forderung lautet daher: Schluss mit Befristungen durch gewerbliche Vermieter.

Strafen für gesetzeswidriges Verhalten von Vermietern

Derzeit haben Vermieter, die überhöhte Mieten verlangen, kaum Konsequenzen zu befürchten – abgesehen von einer möglichen Rückzahlung. Die MVÖ fordert daher Verwaltungsstrafen für vorsätzliche und wiederholte Verstöße. Die Einnahmen daraus sollen zweckgebunden in den sozialen Wohnbau fließen.

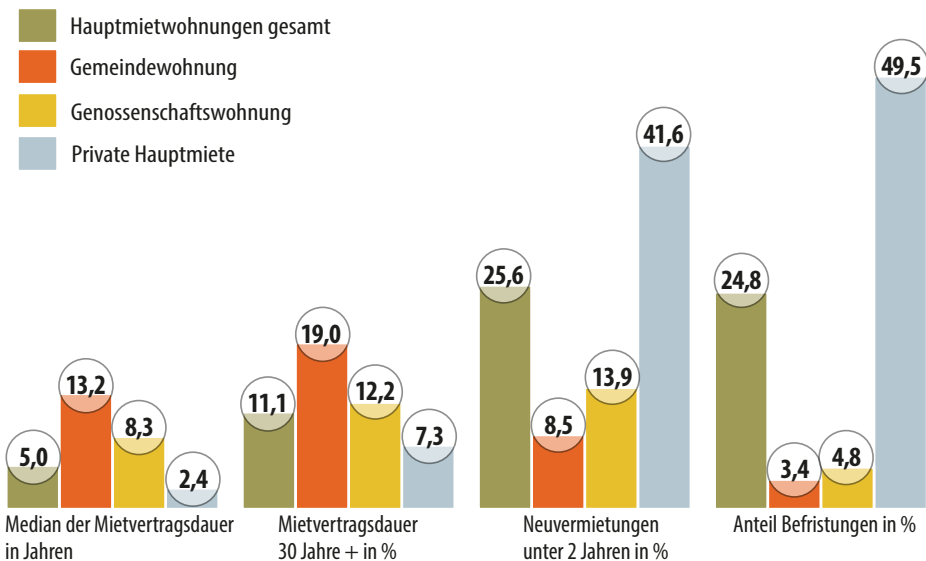
Betriebskostenreform

Noch immer zahlen Mieter in Österreich Betriebskostenanteile, die eigentlich von Vermietern getragen werden müssten. Die Forderung ist klar: Grundsteuer, Versicherungen und Verwaltungskosten raus aus dem Betriebskosten-Katalog. Eine gerechte Neuregelung ist überfällig.

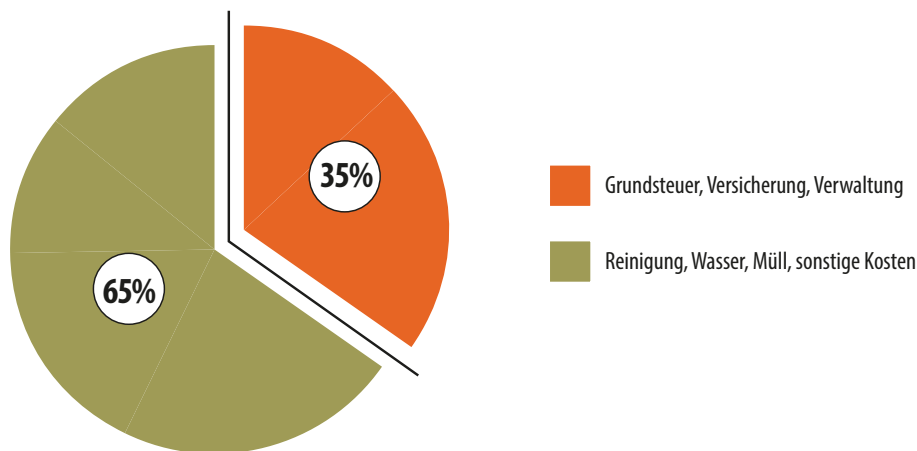
Transparenz bei Vermieter-Daten

Während über Mieter zahlreiche Daten erhoben werden, herrscht auf Vermieterseite eine eklatante Informationslücke. Weder zur Anzahl noch zur Struktur von Wohnungsvermietern gibt es aussagekräftige Daten. Die MVÖ fordert eine rasche Schließung dieser Datenlücke, um wohnpolitische Entscheidungen auf eine solide und vor allem faktenbasierte (!) Basis zu stellen.

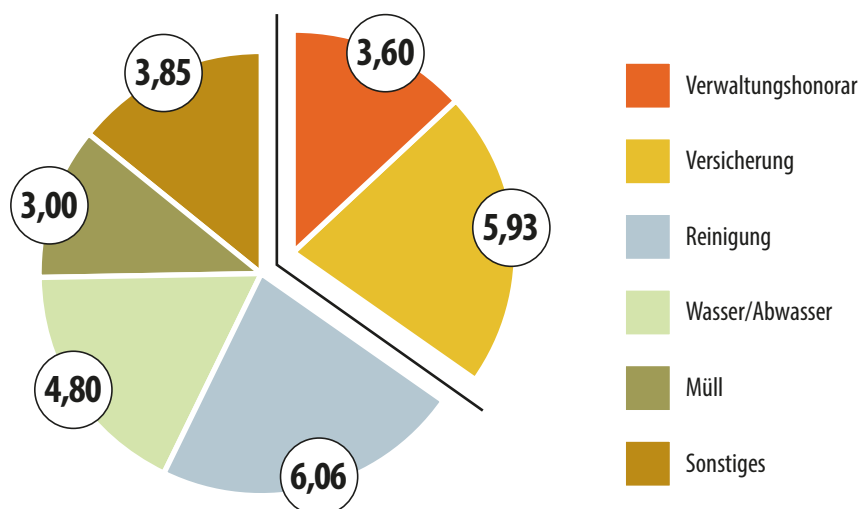
Befristungen nach Mietform in Österreich



Betriebskosten: Verteilung ausgewählter Positionen in Prozent



Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m2 (netto) in Wien 2021



Betriebskosten-Abrechnung: Darauf sollten Sie achten

Ende Juni ist die jährliche Betriebskosten-Abrechnung fällig. Worauf Mieter bei der Abrechnung achten sollen und was sie tun können, wenn keine Abrechnung gelegt wurde.

Bis spätestens 30. Juni 2025 sind Vermieter und/oder Hausverwaltung verpflichtet, die Betriebskosten-Abrechnung für das Jahr 2024 zu legen.

Diese muss entweder an die Mieter geschickt oder im Haus aufgelegt werden (etwa beim Hausbesorger oder auf einer Aushangtafel). Wurde die Abrechnung bis zu dieser Frist nicht ausgehängt oder geschickt, können Mieter die Abrechnung bei der Hausverwaltung bzw. beim Vermieter anfordern.

Die Experten der Mietervereinigung (MVÖ) helfen bei der Anforderung einer fehlenden und auch bei der genauen

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Überprüfung einer vorliegenden Abrechnung.

Welche Kosten dürfen als Betriebskosten verrechnet werden?

Für Altbauten, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten. Nur Kosten, die im Mietrechtsgesetz genannt werden, dürfen an Mieter weiterverrechnet werden. Bei Neubauten kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an.

Zulässige Betriebskosten

- Wasser/Abwasser und Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und

Abrechnungskosten für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt

- Kanalräumung, Müllabfuhr
- Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, wenn der Überwälzung mehr als die Hälfte der Mieter zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung inklusive Schneeräumung
- Öffentliche Abgaben



- Laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Waschküche, Grünanlagen, etc.)

Eine Überprüfung der Betriebskosten-Abrechnung kann sich auszahlen

Wie die Erfahrung der Experten der MVÖ zeigt, zahlt sich eine Überprüfung der Betriebskosten-Abrechnung aus, denn oft sind die Abrechnungen nicht korrekt. Die Fehler reichen von falschen Aufteilungsschlüsseln bis hin zu nicht zulässigen Abrechnungsposten (wie »Sonstiges«). Dabei werden auch oft zulässige Positionen überhöht ausgeschrieben.

Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung

Seit mehreren Jahren veröffentlicht die MVÖ Wien jährlich die durchschnittlichen Betriebskosten für ein privates Miethaus. Basis für die Daten sind die Betriebskostenabrechnungen, die der MVÖ zur Überprüfung vorgelegt werden. Im Abrechnungsjahr 2022 betrugen die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten pro Quadratmeter Nutzfläche rund 2,37 Euro.

Mit Ende Juni dieses Jahres legt die MVÖ ihre aktuelle Betriebskostenanalyse für das Abrechnungsjahr 2023 vor. Die Analyse finden Sie auf der Webseite der MVÖ unter www.mietervereinigung.at.

Wie kann ich gegen eine falsche Abrechnung vorgehen?

Im Altbau und im geförderten Neubau sind Überprüfungen binnen 3 Jahren ab Fälligkeit von Guthaben oder Nachzahlung möglich.

Bei Genossenschaftswohnungen ist es notwendig, binnen sechs Monaten ab Abrechnungslegung einen schriftlichen, begründeten Einspruch zu erheben.

i Die 10 häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

1. Verwaltungshonorar

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

2. Reparaturkosten

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

3. Wartungsverträge für Aufzüge

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

4. Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

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

5. Sonstiges

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

6. Einnahmen

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

7. Entrümpelung

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

8. Wasserkosten

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

9. Betriebskostenschlüssel

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

10. Guthaben

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



»Manchmal übersteigt das Ausmaß der Gewalt unsere Vorstellungskraft«

Der UN-Sonderberichterstatter für das Recht auf angemessenes Wohnen, Balakrishnan Rajagopal aus den USA, sprach im Zuge seines Wien-Besuchs mit MVÖ-Expertin Marisa Herzog-Perchtold über Verwundbarkeit, Leistbarkeit, Finanzialisierung und Domizid.

Marisa Herzog-Perchtold: Was ist aus Ihrer Sicht die größte globale Herausforderung im Bereich Wohnen und Mieten?

Balakrishnan Rajagopal: Mieten. Letztes Jahr habe ich der UNO einen Bericht über die weltweite Krise des leistbaren Wohnens vorgelegt. Immer mehr Menschen können sich ihre Wohnung nicht mehr leisten. Viele Menschen leben zur Miete, aber sie werden ignoriert. In vielen Gesellschaften liegt der Schwerpunkt zu sehr auf dem Wohneigentum, das als das vorherrschende Modell angesehen wird. Dort, wo Mieter überhaupt anerkannt werden, reichen künstliche Grenzwerte zur Belastung durch Mietkosten wie 30 oder 40 Prozent des Einkommens nicht aus, um die tatsächlichen Auswirkungen der Mietbelastung zu erfassen.

Das ist richtig.

Denn die Frage, ob 30, 40 oder 50 Prozent eine akzeptable Mietbelastung sind, hängt davon ab, welche weiteren Kosten auf die Familie zukommen – hohe Gesundheitskosten, teure Bildung, enorme Kosten für Mobilität. Vieles hängt von den sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, und das Lohnniveau ist

»Viele Menschen leben zur Miete, aber sie werden ignoriert.«

in einer Gesellschaft extrem wichtig. Deshalb habe ich mich geweigert, in meinem Bericht spezifische Indikatoren zu verwenden oder eine Grenze zu ziehen, ab der wir leistbares Wohnen garantieren müssen. Leistbarkeit hat nicht so sehr mit der Höhe der Miete zu tun, sie hat etwas mit Verwundbarkeit zu tun. Was wir brauchen, ist eine Analyse der Verwundbarkeit, nicht der Angemessenheit. Angemessenheit ist ein relativer Begriff. Was für Sie angemessen ist, muss nicht unbedingt für mich angemessen sein und umgekehrt. Aber Verwundbarkeit kann objektiv analysiert werden.

Alleinstehende Frauen, Haushalte mit älteren Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund oder Menschen, die ethnischen, rassistischen oder anderen Minderheiten angehören, die ►

mit allen möglichen Hindernissen beim Zugang zu alltäglichen sozialen Dienstleistungen konfrontiert sind - diese Art von Analyse ist aus der Perspektive des Rechts auf Wohnen nützlicher.

Ich habe die Länder ermutigt, detailliertere Datenanalysen durchzuführen. Denn nur sehr wenige statistische Ämter führen solche Analysen durch. Und strenge Mietgesetze einzuführen. Sie müssen in der Lage sein, die Mietmärkte zu regulieren. Mietkontrolle und Mietobergrenzen sind wichtig für das Lösen der Probleme, auch weil es in einigen Ländern keine Mietgesetze gibt.

Haben Sie während Ihrer Arbeit etwas gesehen oder erlebt, von dem andere lernen können? Gibt es ein herausragendes Vorbild oder Beispiel?

Es gibt eine Menge kleiner Beispiele in verschiedenen Ländern. Ich habe die Regierung der Bahamas dazu gebracht, eine Siedlung, die ausschließlich aus haitianischen Flüchtlingen bestand zu räumen und einen Dialogprozess in die Wege zu leiten, der zu humaneren Lösungen für die Krise führt. Ich habe den Niederlanden empfohlen, das 2012 abgeschaffte Ministerium für Wohnungswesen wieder einzurichten - was innerhalb weniger Monate

nachhaltig. Wir müssen also Schritt für Schritt vorgehen.

Auf globaler Ebene gibt es Länder, die Wohnen nicht als Menschenrecht anerkennen. Angefangen bei den Vereinigten Staaten. Die USA haben nie ein wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Recht als Menschenrecht anerkannt. Und die meisten der in der Europäischen Sozialcharta anerkannten Rechte haben sie erst recht nicht. Die USA haben also wirklich ein Problem. Es gibt andere Länder, die diese Rechte auf dem Papier anerkennen, und zwar in vollem Umfang. Sie haben Verträge unterzeichnet, Gesetze verabschiedet und Verfassungen mit eindrucksvollen Formulierungen über das Recht auf Wohnraum verfasst. Aber in der Realität wird nichts davon umgesetzt. Diese Rechte werden völlig ignoriert, als irrelevant betrachtet. Es gibt also ein Scheitern bei der Anerkennung und ein Scheitern an der Durchsetzung und Umsetzung. Es gibt also verschiedene Länder in verschiedenen Stadien.

Wie sollten wir angesichts der wachsenden Weltbevölkerung das Wohnen in der Zukunft denken und organisieren? Sie haben auch den Klimawandel erwähnt. Das wird eine große Herausforderung für uns alle.

Ich bin der Meinung, dass viele Menschen sich nicht darüber im Klaren sind, wie bedeutend der Einfluss des Wohnens auf das Klima ist. In meinem Bericht über die Klimakrise, *Global Climate Crisis on the Right to Housing*, habe ich die Hypothese aufgestellt, dass etwa 37 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen aus dem Bausektor stammen. In dieser Zahl sind die Gebäude, der Transport, die verwendeten Materialien und die Kosten für Maßnahmen zur Ökologisierung enthalten. Ich denke, dass es noch nicht genügend Einsicht und Druck gibt, um alternative Designs und Baumaterialien, Transportmodelle und nicht zuletzt alternative Energiequellen zu finden, um auf eine wirklich nachhaltige Welt hinarbeiten. Für mich ist der Klimawandel vielleicht der größte Aspekt, den wir nicht wahrhaben wollen, weil die Weltbevölkerung wächst. Aber das andere Problem, über das ich mir ernsthaft Sorgen mache, ist



MVÖ-Expertin Marisa Herzog-Perchtold im Gespräch mit Balakrishnan Rajagopal in der MVÖ-Zentrale in Wien.

Welches Hauptziel verfolgen Sie als Sonderberichterstatter für das Recht auf angemessenen Wohnraum während Ihrer Amtszeit?

Ich denke, ein Berichterstatter für das Wohnungswesen hat die Aufgabe, einen Beitrag zum Schutz der Menschenrechte zu leisten. In meinem Fall ist dies das Recht auf Wohnen. Ich habe versucht, Themenberichte zu wichtigen Fragen zu erstellen, wie Leistbarkeit, Klimawandel, Konflikte, Diskriminierung, soziale Segregation oder Massenvertreibung. Diese Themen sind schwierig zu behandeln. Ich habe mein Bestes getan, um auf individuelle Beschwerden zu reagieren und in vielen Ländern in wichtigen Rechtsfällen zu intervenieren. Die Herausforderungen sind enorm und es ist schwer zu sagen, ob sich etwas verbessert hat. Aber ich habe in meiner Zeit als Sonderberichterstatter einige positive Dinge erreicht.

»Die USA haben nie ein wirtschaftliches, soziales oder kulturelles Recht als Menschenrecht anerkannt.«

umgesetzt wurde. In Indonesien wurden Zwangsräumungen im Rahmen eines von der Asiatischen Infrastrukturbank finanzierten Projekts aufgrund meiner Intervention gestoppt. Wir müssen Veränderungen auf der menschlichen Ebene herbeiführen und gleichzeitig auf der institutionellen, rechtlichen Ebene etwas bewirken. Nur so sind die Veränderungen

die Leistbarkeit. Die exzessive Finanzialisierung und die Rolle der Grundstücksspekulation sind die Hauptgründe. Es geht nicht so sehr um den Wohnungsbau. Im Wohnungswesen wird die Finanzialisierung des Wohnens thematisiert. Ja, der Wohnungsbau ist finanzialisiert. Aber das größte Problem für die Leistbarkeit ist nicht die Finanzialisierung des Wohnraums. Es ist die Finanzialisierung des Bodens. Wenn Grund und Boden als Spekulationsobjekt betrachtet werden und die Grundstückswerte als Auslöser für spekulative oder gewinnorientierte Bautätigkeit gelten, wird Wohnraum unleistbar. Das sieht man in jedem einzelnen Land. In meinem Bericht über leistbaren Wohnraum habe ich unmissverständlich darauf hingewiesen, dass man die Grundstückspreise in den Griff bekommt, wenn man die Kontrolle über das Grundstück selbst hat.

Fakt ist: 70 Prozent der Kosten eines jeden Neubaus gehen auf die eine oder andere Weise auf das Konto des Grundstücks. Die Baumaterialien machen nur einen kleinen Teil der Kosten aus. Der Grundstückspreis ist der wichtigste Faktor im Wohnungsbau. Ich bin sehr besorgt darüber, dass Grund und Boden zunehmend als knappes Gut angesehen werden.

Ein sehr wertvolles Gut.

Das ist ein ernstes Problem. Darüber hinaus verursacht die wachsende Zahl bewaffneter Konflikte große Schäden an Wohnraum. Immer mehr Menschen leben in Städten. Wenn Kriege ausbrechen, werden die Städte angegriffen und Wohnraum in großem Umfang zerstört. Das hat man in der Ukraine und Gaza gesehen. Die Zerstörung des Gazastreifens hat die Zerstörung ganzer Stadtgebiete bedeutet. Am Ende bleiben Trümmer. Man muss dekontaminieren, aufräumen und wieder aufbauen, wie man es aus Europa kennt, denn europäische Städte wurden im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt. In Dresden gab es Anfang der 2000er Jahre Bürgerentscheide, ob dieser oder jener Ort wieder aufgebaut werden soll – über 50 Jahre nach Kriegsende. Je urbaner unser Planet wird, desto dringender muss Frieden herrschen.

»Der Grundstückspreis ist der wichtigste Faktor im Wohnungsbau. Ich bin sehr besorgt darüber, dass Grund und Boden zunehmend als knappes Gut angesehen werden.«



UN-Sonderberichterstatter im MVÖ-Interview: »Je urbaner unser Planet wird, desto dringender muss Frieden herrschen.«

Wenn wir unsere Konflikte nicht reduzieren und keinen Frieden schaffen, dann stehen wir als Menschheit vor schwierigen Zeiten.

Es gab übrigens auch einen Bericht über Konflikte und das Recht auf angemessenes Wohnen.

Ein interessanter Aspekt, diese beiden Probleme zusammen zu sehen.

Ich habe meinen Bericht zu Konflikten bei der UN-Generalversammlung 2022 vorgestellt. Europa und die USA haben ihn gelobt und sich auf die Ukraine konzentriert. Ich habe vor

Domizid gewarnt. Die massive Zerstörung von Wohnraum hatte keinen Namen – daher habe es Domizid genannt.

Ein treffendes Wort für ein furchtbares Vergehen.

Manchmal übersteigt das Ausmaß der Gewalt unsere Vorstellungskraft. Die Benennung gibt uns die Möglichkeit, das Geschehene zu begreifen und schafft ein Bewusstsein, das die Menschen für diese Probleme sensibilisiert. Es ist wichtig, Dinge zu benennen, auch die massive Zerstörung von Wohnraum. Im Zweiten Weltkrieg wurden regelmäßig Wohnungen zerstört, sowohl von den Alliierten als auch von den Deutschen. Die massenhafte Zerstörung von Wohnraum wurde jedoch nie als Verbrechen verfolgt.

Miet- und Wohnrechtler konzentrieren sich oft auf die lokale Arbeit vor Ort und Themen wie Leistbarkeit.

Aber man darf nicht vergessen, dass man 100 Jahre an der Verbesserung einer Stadt wie Wien arbeiten kann, um dann innerhalb von 24 Stunden durch einen Krieg alles zu verlieren. Konflikte sind die größte Bedrohung für den Wohnraum. Wir haben international viel über die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes gesprochen, das ist auch ein Problem. Aber im Vergleich wird die Finanzialisierung den Wohnungssektor nicht über Nacht zerstören.

Danke für ihren Besuch und das interessante Gespräch.

So kommen Sie kühl durch den Sommer

Der Wunsch nach Abkühlung im Sommer ist groß, doch was ist für Mieter vor dem Einbau einer Klimaanlage oder eines Sonnenschutzes rechtlich zu beachten? Diesen Fragen gehen wir auf den Grund.

Der Sommer lässt nicht mehr lange auf sich warten und damit stehen viele Mieter in Österreich wieder vor der Herausforderung ihre Wohnungen auf erträglichen Temperaturen zu halten. Jahr für Jahr nehmen bei der Mietervereinigung Anfragen zum Thema Nachrüstung von Wohnungen mit Klimageräten zu.

Generell ist die Mietervereinigung der Ansicht, dass es vor allem öffentliche Maßnahmen braucht, um die Lebensqualität der Bewohner in den Ballungsräumen zu erhalten und die Umgebung zu kühlen. Dazu zählen unter anderem Fassaden-, Dach- und Innenhofbegrünungen, Bäume aber auch Wasserspiele oder Nebelduschen.

Sollten Sie sich dennoch ein Klimagerät in ihren vier Wänden wünschen, muss aus rechtlicher Sicht zwischen mobilen und fix verbauten Klimageräten unterschieden werden.

Mobile Klimageräte mit Abluftschlauch

Mobile Klimageräte dürfen in der Wohnung jederzeit aufgestellt werden. Diese Geräte saugen warme Luft ab und führen einen Teil davon gekühlt zurück, den anderen Teil über einen Schlauch nach außen. Beim Betrieb solcher Geräte in Kombination mit Thermen ist jedoch Vorsicht geboten, denn durch die veränderte Luftzirkulation kann es in der Wohnung zu gefährlichen Konzentrationen von Kohlenmonoxid kommen.

Split-Klimageräte

Die effizienteste Art der Klimatisierung stellen sogenannte Split-Geräte dar. Diese bestehen aus einem Innen- und einem Außengerät, die über Kältemittelleitungen sowie Stromleitungen miteinander verbunden sind. Je nachdem, ob man Mieter oder Wohnungseigentümer ist, unterscheiden sich die Voraussetzungen für die Installation erheblich.

Rechtslage für Mieter

Für Mieter stellt der Einbau einer (Split-)Klimaanlage eine wesentliche Veränderung der Mietwohnung dar. Solche Maßnahmen müssen dem Vermieter unbedingt schriftlich mitgeteilt werden – idealerweise durch ein eingeschriebenes Schreiben mit genauen Plänen und einem Kostenvoranschlag.

Ab dem Zeitpunkt des Erhalts hat der Vermieter zwei Monate Zeit, auf das Anliegen zu reagieren. Erfolgt in dieser Frist keine Rückmeldung, gilt die Zustimmung als erteilt. Wird die Klimaanlage jedoch ohne vorherige Genehmigung installiert, kann der Vermieter eine Besitzstörungsklage einreichen.

In der Praxis ist es für Mieter meist nur unter besonderen Umständen möglich, eine Klimaanlage auch gegen den Willen des Vermieters zu installieren. Voraussetzung ist, dass die geplante Maßnahme dem Stand der Technik entspricht, allgemein üblich ist, fachgerecht ausgeführt wird, keine Schäden verursacht und vollständig auf Kosten des Mieters erfolgt. Darüber hinaus dürfen weder das Gebäude noch die Rechte anderer beeinträchtigt werden.

Besonders kritisch wird es, wenn Arbeiten an der Außenfassade

oder Eingriffe in die Bausubstanz notwendig sind – hier prüfen Gerichte besonders streng, ob die Maßnahmen tatsächlich als ortsüblich gelten.

Rechtslage für Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer benötigen neben der baubehördlichen Genehmigung auch das Einverständnis sämtlicher Miteigentümer der Liegenschaft. Sollte es zu einer Ablehnung kommen, besteht die Möglichkeit, im Außerstreitverfahren gerichtlich feststellen zu lassen, ob das Interesse an einer angenehmen Raumtemperatur gegenüber den berechtigten Interessen der übrigen Eigentümer überwiegt.

Baurechtliche Genehmigung

Für die Installation des Außengeräts einer Split-Klimaanlage ist in den meisten Fällen eine Baubewilligung erforderlich, wobei die genauen Bestimmungen je nach Bundesland variieren.

Sonnenschutz durch Außenjalousien

Auch bei der Montage von Außenjalousien, Markisen oder Sonnensegel ist die Zustimmung des Vermieters bzw. der Hausverwaltung notwendig. Ohne vorherige Rücksprache sollten solche Maßnahmen keinesfalls umgesetzt werden.

Empfohlenes Vorgehen bei geplanten Umbauten

Reichen Sie dem Vermieter eine detaillierte schriftliche Anzeige ein, die Art und Umfang der geplanten Arbeiten genau beschreibt. Erfolgt innerhalb von zwei Monaten keine Ablehnung, wird die Zustimmung angenommen.

Wenn der Vermieter ablehnt

Verweigert der Vermieter die Zustimmung, können Sie diese über die Schlichtungsstelle oder das zuständige Gericht einholen.

Podcast zum Nachhören
Die Physik des Wohnens



<https://fair-wohnen.podigee.io/12-on-air-5-hitze-kalte-klima#t=4>



Die Wahrheit über Wiens Altbau-Zinshäuser

Wer verdient wie viel an Zinshäusern, wie werden Mieter unter Druck gesetzt und wie können sich diese effektiv zur Wehr setzen? Eine neue Studie der TU Wien deckt die jüngsten Entwicklungen am Wiener Altbausektor auf.

Eine aktuelle Studie des *Instituts für Raumplanung der TU Wien* dokumentiert die Preisexplosion im Wiener Altbau (als »Altbau« im Sinn des Mietrechtsgesetzes gilt ein Zinshaus, dessen Baubewilligung vor dem 1.7.1953 erfolgt ist – bei Häusern mit vermieteten Eigentumswohnungen vor dem 9.5.1945). Der Medianpreis eines Wiener Zinshauses stieg von 573.400 Euro im Jahr 2000 auf 3,5 Millionen Euro im Jahr 2022 – das entspricht einem inflationsbereinigten Zuwachs von 511 Prozent! Im selben Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex um 62 Prozent, der Baukostenindex um 98 Prozent.

Die Preisexplosion lässt sich also weder mit allgemeinen Preissteigerungen noch durch höhere Baukosten erklären. Gleichzeitig ist die Bereitschaft der Käufer, immer höhere Preise zu zahlen, gestiegen. Das erhöht freilich den Druck, entsprechende Renditen zu erwirtschaften, um die hohen Kaufpreise zurückzuverdienen.

GmbH statt »Hausherr«

Die TU-Studie zeigt einen klaren Trend: Gewerbliche Unternehmen haben als Käufer von Zinshäusern an Bedeutung gewonnen, während Privatpersonen Marktanteile verlieren. Bereits im Jahr 2000 waren die von gewerblichen Unternehmen

gezahlten Kaufpreise deutlich über jenen, die von Privatpersonen gezahlt wurden. So haben gewerbliche Unternehmen damals etwa rund 660.000 Euro pro Altbau-Miethaus bezahlt, während Privatpersonen rund 470.000 Euro bezahlt haben. Im Jahr 2022 lag der Preis für Privatpersonen bei rund 2,3 Millionen Euro und jener für gewerbliche Unternehmen bei rund 3,6 Millionen Euro. Die Zahl der Käufe, die von Privatpersonen getätigt werden, sinkt von 142 im Jahr 2000 auf nur noch 17 im Jahr 2022. Unternehmen kauften im Jahr 2000 163 Zinshäuser, 2022 waren es bereits 207.

Mehrfachverkäufe als lukratives Geschäftsmodell

Ein weiteres signifikantes Phänomen am Wiener Zinshausmarkt sind kurzfristige Mehrfachverkäufe. Jede vierte Transaktion im Zeitraum 2005-2022 war ein Wiederverkauf innerhalb von fünf Jahren, jede fünfte sogar innerhalb von nur zwei Jahren. Getrieben wird der rasante An- und Verkauf von Spekulation. Tatsächlich explodieren nicht nur die Preise, sondern auch die Bruttoverkaufsgewinne: Bei Gebäuden, die innerhalb von fünf Jahren weiterverkauft wurden, stieg der inflationsbereinigte (!) Gewinn von rund 278.800 Euro im Jahr 2005 auf 1,17 Millionen Euro im Jahr 2022.

Studie
der TU Wien zum
Download:



https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/stadtpunkte_50.pdf

Die Mietervereinigung
hat die vorliegende
Studie der TU Wien
unterstützt.

Druck steigt

Rund ein Fünftel aller 1,07 Millionen Wohnungen in Wien liegen in Altbau-Miethäusern. Im Betrachtungszeitraum wurde rund ein Viertel des Gebäudebestands an Altbau-Miethäusern verkauft, wobei fast alle (97 Prozent) dieser Gebäude zum Zeitpunkt der Transaktion bewohnt waren. Die hohen Kaufpreise erhöhen den Druck auf die Eigentümer, diese wiederum erhöhen den Druck auf die Mieter, um die Erträge zu »optimieren«.

Im zweiten Teil der Studie geht es um die Praktiken, mit denen Hauseigentümer versuchen, langjährige Mieter aus den Häusern zu verdrängen – und wie sich diese zur Wehr setzen.

Renditestrategien auf Kosten der Mieter

Durch die Veränderung der Bewirtschaftungsstrategie lassen sich die Renditen von Altbau-Miethäusern erheblich steigern. Dies geschieht etwa durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder durch deren Nutzung als lukrative Ferienapartments. Auch bauliche Veränderungen, bis hin zum kompletten Abriss und Neubau im mietrechtlich unregulierten Neubausegment, gehören zu den Strategien.

Mieter mit unbefristeten Altverträgen stehen der

Profitmaximierung im Weg, daher wird mehr oder weniger systematisch versucht, diese Altmietler loszuwerden. Die Studie konnte vier unterschiedliche Formen dieses Verdrängungsdrucks unterscheidbar machen – wobei meist mehrere dieser Druckformen gleichzeitig zum Einsatz kommen.

Physischer Druck zielt auf die Bausubstanz und kommt vor als bewusste Vernachlässigung von Instandhaltungspflichten, Verschmutzung von Gemeinschaftsbereichen, gezieltem Leerstand, Beschädigungen oder gar Teilabrissversuche.

Ökonomischer Druck entsteht durch finanzielle Mehrbelastungen der Mieter. Darunter fallen überhöhte Miet- oder Betriebskostenforderungen sowie die Androhung oder Einleitung kostspieliger Gerichtsverfahren, die viele Mieter finanziell überfordern.

Druck auf die Mietvertrags-sicherheit: ungerechtfertigte Kündigungen und Räumungsklagen sollen einschüchtern und Mieter zur vorzeitigen Auflösung ihrer unbefristeten Mietverträge bringen.

Psychischer Druck soll das Sicherheits- und Heimatgefühl der Bewohner untergraben. Dazu zählen Schikanen, Einschüchterungen, langwierige Baustellen im Haus, bewusst offene gelassene Haustore oder die gezielte Vermietung an Personen in prekären Lebenssituationen.

Widerstand

Betroffene Mieter reagieren mit unterschiedlichen Strategien auf diese Verdrängungsversuche. Die Studie dokumentiert drei zentrale "Bleibestrategien", mit denen sich Bewohner zur Wehr setzen.

Gemeinsame Organisierung: Über Hausversammlungen und Kommunikationsplattformen

wie Chatgruppen tauschen Betroffene Erfahrungen aus, teilen Wissen und planen gemeinsame Schritte – bis hin zu kollektiv geführten Gerichtsverfahren.

Aufsuchen von Beratung und Rechtsbeistand: Mieterorganisationen wie die Mietervereinigung bieten entscheidende Unterstützung, um sich den Konflikten erfolgreich stellen zu können.

Öffentlichkeitsarbeit: Durch mediale Berichterstattung und die solidarische Prozessbegleitung wohnpolitischer Initiativen werden konkrete Konfliktfälle, aber auch allgemeine Verdrängungsprozesse in die öffentliche Diskussion gebracht.

Die Studie macht jedoch deutlich, dass erfolgreicher Widerstand gegen Verdrängungsdruck nicht allen betroffenen Mietern möglich ist. Bleibestrategien erfordern ein gewisses Maß an legaler und finanzieller Absicherung sowie zahlreiche

Ressourcen – Zeit, Wissen über Mieterrechte und Unterstützungsangebote, Deutschkenntnisse, ein persönliches Unterstützungsnetzwerk sowie psychische Belastbarkeit.

Politik in der Pflicht

Die Politik hat die Möglichkeit und aus Sicht der Mietervereinigung auch die Pflicht, die Rechte der (finanziell) Schwächeren zu stärken und die Rechte der (finanziell) Stärkeren auf ein gesellschaftlich verträgliches Maß zu begrenzen. Stadtsoziologin Mara Verlic erwähnt im Vorwort zur Studie die Stellschrauben, mithilfe derer sich die Situation für Mieter im privaten Altbausektor verbessern ließe: »Es braucht eine grundlegende Reform des Mietrechtsgesetzes mit klaren Obergrenzen, erweitertem Anwendungsbereich und einem weitgehenden Ende von befristeten Verträgen«, schreibt sie. Auch brauche es Strafen für Vermieter bei überhöhten Mieten und vernachlässigten Erhaltungspflichten.

278.800

Euro betrug der durchschnittliche Gewinn im Jahr 2005 mit einem Zinshaus, das innerhalb von 5 Jahren nach Kauf wieder verkauft wurde.

1.170.000

Euro betrug der durchschnittliche Gewinn im Jahr 2022 mit einem Zinshaus, das innerhalb von 5 Jahren nach Kauf wieder verkauft wurde.





Anna Blau eröffnet Ausstellungsserie der MVÖ in Wien

Anna Blau hat Andy Warhol porträtiert und Fidel Castro vor die Linse bekommen. Seit 25 Jahren konzentriert sie sich jedoch auf Architekturfotografie. Nun zeigt das langjährige Mitglied der Mietervereinigung eine Auswahl ihrer Arbeiten.

Ihre Kamera hat schon Weltstars wie Andy Warhol eingefangen, den Designer Achille Castiglioni porträtiert und den Aktionskünstler Hermann Nitsch ins rechte Licht gesetzt. Doch seit einem Vierteljahrhundert widmet sich Anna Blau der Architekturfotografie. Die freischaffende Wiener Fotografin dokumentiert seither die Baukunst führender Architekten rund um den Globus.

Blau formte ihr fotografisches Talent bei Erich Lessing an der *Hochschule für Angewandte Kunst* in Wien. Das Spektrum der Publikationen, die ihre Fotografien abdruckten, reicht von der Fachzeitschrift *Architektur aktuell* bis zur internationalen Fashion-Ikone *Vogue*. Ihre Arbeiten fanden auch Eingang in Bücher und prestigeträchtige Ausstellungen.

Nun kehrt die Künstlerin gewissermaßen nach Hause zurück: Die Mietervereinigung Wien, deren langjähriges Mitglied Anna Blau ist, präsentiert im Servicecenter eine Auswahl ihrer Architekturfotografien. Die Vernissage am 23. April entwickelte sich zu einem gesellschaftlichen Ereignis. Zahlreiche Prominente aus

den Bereichen Kunst, Architektur und Bauwesen gaben sich die Ehre und würdigten das Schaffen der Fotografin. Die feierliche Eröffnung übernahm Nationalrätin Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. Die Ausstellung der ausgewählten Arbeiten der Künstlerin markiert nicht nur den Auftakt einer neuen Veranstaltungsreihe, sondern würdigt auch ein langjähriges Mitglied, das internationale Anerkennung erlangt hat.

Die Ausstellung ist noch bis 27. Juni bei freiem Eintritt im Servicecenter der Mietervereinigung Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, zu sehen. Öffnungszeiten: Montag und Mittwoch 8.30-19 Uhr, Dienstag 9.30-17 Uhr, Donnerstag 8.30-17 Uhr und Freitag 8.30-14 Uhr.



»Wir werden nicht locker lassen«

Von Warmmieten-Neutralität über Kurzzeitvermietung bis zur Wohnkosten-Begrenzung: *Fair Wohnen* sprach in Wien mit Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros der internationalen Mietervereinigung (IUT) in Brüssel, über die neuesten, spannenden Entwicklungen rund um das Thema Wohnen auf europäischer Ebene.

Fair Wohnen – jetzt auch zum Hören!

Fair Wohnen gibt es auch im Radio und als Podcast. Das komplette Interview mit Barabara Steenbergen zum Nachhören finden Sie ab 10. Juni online in unserem Radio-Archiv unter cba.media/podcast/fair-wohnen



Fair Wohnen: Welche neuen Entwicklungen im Bereich Wohnen gibt es in Brüssel?

Barbara Steenbergen: Brüssel wird in den nächsten Jahren den ersten europäischen Plan für leistbares Wohnen entwerfen. Das sind auf der einen Seite Regelungen, auf der anderen Seite aber auch Finanzierungen, um diese Regelungen möglich zu machen. Ich nenne nur ein Beispiel: wir sind alle dabei, dass wir unsere Häuser energetisch sanieren müssen, weil Energie teuer ist und die Energiepreise in absehbarer Zeit weiter steigen werden. Brüssel hat die Forderung nach Sanierungen im Einvernehmen mit den Mitgliedstaaten erhoben. Nun werden diese Forderungen mit Finanzmitteln hinterlegt. Damit wird endlich eine langjährige Forderung der IUT erfüllt.

Die IUT fordert, dass die Wohnkosten auf 25 Prozent begrenzt sein sollen. Warum?

Die EU-Kommission ist derzeit der Ansicht, wenn du 40 Prozent deines verfügbaren Einkommens für Wohnen und Energie ausgibst, bist du von deinen Wohnkosten überlastet. Das ist viel zu hoch angesetzt. Die IUT sagt, man soll maximal 25 Prozent seines verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben, weil alles andere ein großes Armutsrisiko darstellt. Es muss nur eine Kleinigkeit passieren, man wird krank, man lässt sich scheiden, ganz normale Lebenssituationen eben - und auf einmal steht man mit unheimlich hohen Wohn- und Energiekosten da. Das bringt Menschen in Gefahr, ihre Wohnung, ihr Zuhause zu verlieren. Das kann nicht sein. Das Thema werden wir mit dem neuen EU-Kommissar, aber auch mit dem Europäischen Parlament besprechen. Wir werden nicht locker lassen.

Die gemeinten Wohnkosten sind Miete inklusive Betriebskosten – gehören Energiekosten dazu?

Die Energiekosten sind nur dann günstig wenn das Haus vernünftig saniert ist. Deswegen - und damit komme ich zu einem zweiten wichtigen Punkt, den wir durchsetzen wollen - sind wir für das Prinzip der Warmmieten-Neutralität. Das bedeutet: das,

was du nach einer Sanierung an Erhöhung der Kaltmiete hast, muss zwingend durch Energiekosteneinsparungen in gleicher Höhe ausgeglichen werden. Stell dir eine Waage vor: die eine Seite geht nach oben, du hast Mieterhöhung - dann muss die andere Seite mit der Energieeinsparung nach unten gehen. Das ist das Prinzip der Warmmieten-Neutralität, das wir in Europa durchsetzen wollen. Das ist ein ganz großes Rad, an dem wir da drehen. Vermieterinnen und Vermieter sind, wie man sich vielleicht vorstellen kann, überhaupt nicht begeistert davon. Aber wie gesagt, da müssen wir ran.

Gibt es zu dieser Warmmieten-Neutralität schon Pilotprojekte?

Ja. Wir fordern nicht nur, wir bringen auch Beispiele. Es gibt sehr viele erfolgreiche Beispiele für Warmmieten-Neutralität im Rahmen des Europäischen Preises für verantwortungsvolles Wohnen (*European Responsible Housing Awards*, mehr Informationen unter www.responsiblehousing.eu).

Ein Thema, das vor allem in den Städten in ganz Europa anzutreffen ist, sind Kurzzeitvermietungen. Gibt es europaweite Pläne für Kurzzeitvermietungen oder dagegen?

Hier haben wir etwas erreicht, was hoffentlich massiv dazu beitragen wird, die Kurzzeitvermietung zurückzudrängen. Ab Frühjahr 2026 muss die neue Kurzzeitvermietungsrichtlinie auf nationaler Ebene, also auch in Österreich, umgesetzt werden. Diese Gesetzgebung hat die IUT vor zwei Jahren auf EU-Ebene gemeinsam mit den europäischen Städten angestoßen. Mit dieser Richtlinie haben wir erreicht, dass mehr Kontrollen verpflichtend werden. Dass es einen Datenaustausch geben muss zwischen diesen Kurzzeitvermietungsplattformen und den Städten, aber auch mit der nationalen Ebene. Und anhand dieser adressgenauen Daten wird man erkennen, wem die Wohnung gehört, wie viel wurde verdient, wurden Steuern bezahlt. Die Städte sind dann auch in der Lage, entsprechend illegale Angebote vom Markt zu nehmen.

Europa hat klimapolitisch zum Teil

sehr ambitionierte Ziele wie den Green Deal. Das betrifft auch im großen Stil Wohnraum – da geht es jetzt darum, wer saniert was wie rasch mit welchem Geld? Kannst du uns zu diesem Thema auf den neuesten Stand bringen?

Es wird spannend. Es gibt jetzt mehr als 20 Fonds auf europäischer Ebene, mit denen man energetische Sanierungen, aber auch Neubauten, die dann im Passivhaus- oder Niedrigenergiehausstandard sind, finanzieren kann. Das ist mit einer unglaublichen Bürokratie verbunden. Wir wollen einen eigenen, dezidierten Fonds für Wohnen einrichten und die Mittel bündeln anstatt der mehr als 20 zersplitterten, die nur ausgewiesene Spezialisten nutzen können. Bei diesem Thema haben wir mit Vermietenden und Grundbesitzenden gemeinsame Interessen, von daher scheint ein eigener Fonds nicht unmöglich.

Eine weitere Forderung der IUT ist die Einführung einer Quote für bezahlbaren Wohnraum. Diese Quote soll 30 Prozent betragen – wie kann das gelingen?

Wir haben im Bereich des Wohnens eine massive Finanzialisierung der Märkte. Wohnen ist als Geldanlage interessant und jeder, der auf den Markt drängt und Wohnraum anbietet, ist massiv profitorientiert. Wir müssen daran arbeiten, das einzudämmen – was schwierig ist, weil wir da über internationale Hedgefonds und Real Estate Investment Trusts (REITs) reden. Die werden nicht in Wien, Berlin oder Brüssel aufgelegt, da geht es um ganz andere Dimensionen, zwischen New York, Cayman Islands, Australien, China, Russland hin und her. Da spielen ganz andere Kräfte eine Rolle. Wir müssen unsere Märkte schützen. Das können wir über Quoten erreichen. Wenn neuer Wohnraum entstehen oder ein ganzer Stadtteil saniert werden soll, braucht es eine 30-Prozent-Quote für soziales Wohnen. Mindestens. In vielen Ländern gibt es auch höhere Quoten für sozialen Wohnbau, aber wir müssen eine generelle Quote für Europa festlegen: 30 Prozent. Das ist wichtig und schwer zu erringen. Aber wir bleiben dran.

Europäisches KI-Gesetz schützt unsere Rechte

Künstliche Intelligenz hält zunehmend Einzug in unseren Alltag – sei es im sprachgesteuerten Smart Home, bei Apps für Gesundheit bis zur Einparkhilfe im Auto. Um bei dieser rasanten Entwicklung unsere Rechte zu wahren, hat die Europäische Union mit dem weltweit ersten umfassenden KI-Gesetz einen wichtigen Meilenstein gesetzt.

Das KI-Gesetz der Europäischen Union (der sogenannte *KI-Akt*) stellt klar, wo und wie weit Künstliche Intelligenz in das Leben von Menschen hineinragen darf und schafft verbindliche Regeln für Wirtschaft, Forschung und Medien. Transparenz und der Schutz unserer Grundrechte sind dabei ebenso wichtig, wie dass am Ende der Kontrollkette immer ein Mensch steht und nicht eine weitere Technologie. Unter Künstlicher Intelligenz versteht man im Prinzip alle Anwendungen, die auf Basis maschinellen Lernens große Datenmengen durchforsten und daraus bestimmte Ergebnisse liefern. Der Einsatzbereich ist trotz der jungen Geschichte dieser Technologie riesig – viel genutzt sind bereits sogenannte Chatbots, die fast jede Frage beantworten können und in einem Testlauf sogar die Matura mühe-los bestehen konnten.

Verbotene KI-Anwendungen

Je höher das Risiko für Grundrechte und Sicherheit, desto strenger hat die Europäische Union die Regulierung gestaltet. Bestimmte KI-Anwendungen sind gänzlich verboten, etwa sprachgesteuertes Spielzeug, das gefährliches Verhalten bei Kindern fördert. Ebenso darf KI nicht für soziales Scoring eingesetzt werden, eine



Verboten



Privatsphäre und Datenschutz

- Gesichtserkennung im öffentlichen Raum
- Social Scoring
- Vorhersage von Straftaten durch KI



Verbraucherschutz

- Manipulative KI-Systeme (zB. Spielzeug, das Kinder emotional beeinflusst)



Bildung und Arbeit

- Automatisierte Leistungsbewertung
- Emotionserkennung in Schule und Arbeit
- Diskriminierende KI bei Bewerbungen

in China gängige Praxis, die Menschen auf der Grundlage von Verhalten, sozioökonomischem Status und persönlichen Merkmalen klassifiziert. Verboten ist außerdem die biometrische Gesichtserkennung im öffentlichen Raum, die Nutzung zur Vorhersage von Straftaten und die automatische Erkennung von Emotionen in der Schule oder am Arbeitsplatz. Der KI-Akt schützt am Arbeitsplatz außerdem vor diskriminierenden Entscheidungen durch



Strenge Regeln



Persönliche Daten

- Klare Vorgaben zum Datenschutz für Chatbots, Apps und Sprachassistenten
- Transparenz über Daten die zum KI-Training verwendet werden



Gesundheit

- Strenge Qualitäts- und Sicherheitsstandards für medizinische KI-Systeme zur Diagnostik



Mobilität

- Umfassende Sicherheitstests für autonome Fahrassistenten

KI, im Bewerbungsprozess und durch ein Verbot von automatisierten Leistungsbewertungen. Zusätzlich gibt es eine Transparenzpflicht, wenn KI-Systeme bei den Mitarbeiter:innen eingesetzt werden. Beim Einsatz verbotener Technologie drohen empfindliche Geldstrafen - bis zu 35 Millionen Euro - bei Unternehmen bis zu sieben Prozent des weltweiten Jahresumsatzes.

Innovationen fördern, Arbeitsplätze schützen

Die Europäische Union setzt aber auch Maßnahmen um bei der Forschung und Entwicklung



Hannes Heide ist Abgeordneter der sozialdemokratischen Fraktion im Europäischen Parlament. Im LIBE-Ausschuss für bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres setzt er sich für den Schutz der europäischen Grundrechte ein. Er hat diesen Gastbeitrag verfasst.



Europaparlamentarier Hannes Heide im Gespräch mit Jugendlichen.

aufzuschließen. Geplant ist der Ausbau von sechs neuen KI-Zentren, unter anderem auch in Österreich. Das gemeinsame Unternehmen für europäisches Hochleistungsrechnen (*EuroHPC*) will so ein zusammenhängendes europäisches Netz an KI-Zentren schaffen, die eine Anlaufstelle für Start-ups, KMU und Forscher:innen sind. Außerdem soll eine Datenunion die Forschung in Zukunft erleichtern und eine »KI Skills Academy« für die Ausbildung von hoch qualifizierten Arbeitskräften zuständig sein. Insbesondere die Aus- und Weiterbildung im KI-Bereich ist zentral, um niemanden am Weg der Digitalisierung auf der Strecke zu lassen. Jensen Huang, Gründer von *Nvidia* (einer der größten Entwickler für Grafikprozessoren und Computerchips), prophezeit: »Sie werden Ihren Job nicht durch KI verlieren, aber Sie werden ihn durch jemanden verlieren, der sie nutzt.« Wir müssen also Arbeitnehmer:innen auf eine neue Arbeitswelt vorbereiten.

Vom Verbot zur Akzeptanz

Im Bildungsbereich hat sich der Umgang mit KI in den letzten

Jahren gewandelt. Anfangs war der Ruf nach einem Verbot von *ChatGPT* & Co. laut – sie galten als unerlaubte Hilfsmittel, eine Schummellei, die eigenständiges Denken behindern würden. Diese Sichtweise scheint sich zu relativieren. Viele Lehrkräfte erkennen mittlerweile ein Potenzial für die reflektierte Nutzung von KI im Unterricht. Zu Hause ersetzen Chatbots zunehmend die klassische Internet-suche und dienen als Tutor und digitales Nachschlagewerk. Da einheitliche Regelungen für die Integration von KI im Unterricht fehlen, hängt die Nutzung von den einzelnen Lehrkräften ab und ist damit an jedem Schulstandort unterschiedlich ausgeprägt. Eine gemeinsame KI-Strategie für die Schulen ist dringend erforderlich, um eine Zweiklassengesellschaft der digitalen Bildung zu verhindern.

Lücken im KI-Gesetz

Im Großen und Ganzen schafft das europäische KI-Gesetz die Balance zwischen der Förderung neuer Technologien und dem Schutz vor gefährlichen Entwicklungen. Eine große Lücke tut sich allerdings im Urheberrechtsgesetz auf, das entwickelt

wurde als KI-Systeme noch in den Kinderschuhen steckten. Eine Ausnahme für Text- und Data-Mining wurde damals eingesetzt um die begrenzte private Nutzung, beispielsweise für das Kopieren von Texten an Schulen zu gestatten. Doch aktuell wird dieses Schlupfloch von großen Tech-Unternehmen ausgenutzt, um kostenlos Zugang zu enormen Mengen geistigen Eigentums zu erhalten. Zwar beinhaltet der KI-Akt die Pflicht, dass Unternehmen dokumentieren und veröffentlichen müssen, mit welchen Inhalten sie ihre KI-Systeme füttern, doch viele dieser Anwendungen werden auf nicht-europäischen Servern gehostet. Damit erfolgt eine Datenweitergabe außerhalb der EU, die kaum kontrollierbar ist. Wer Programme wie *ChatGPT* nutzt, muss sich bewusst sein, dass jede Eingabe von den Konzernen genutzt wird, um ihre KI-Anwendungen zu trainieren. Jedes Schlupfloch zeigt, dass die Gesetzgebung für diese Technologien dynamisch sein muss. Die Europäische Union wird sie kontinuierlich an technische Entwicklungen anpassen müssen, um ihrer Vorreiterrolle langfristig gerecht zu werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

Allgemeines

Die Mietervereinigung Österreichs ist ein gemeinnütziger Verein, der sich vorwiegend aus Mitgliedsbeiträgen finanziert. Unser Ziel ist es, eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse herbeizuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieter/innen, Wohnungseigentümer/innen und aller anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen, Geschäftslokalen und sonstigen Objekten zu wahren und zu fördern. Um dies zu erreichen, hat die Mietervereinigung ein Beratungs- und Vertretungsservice eingerichtet. Dieses wird von wohnrechtskundigen Rechtsberater/innen durchgeführt.

Ihre Daten werden von uns streng vertraulich behandelt und zum Zwecke der Mitgliederbetreuung elektronisch verarbeitet.

Die Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Kalenderjahr der Anmeldung und kann frühestens nach Ablauf von 2 Kalenderjahren gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis spätestens 30.9. eines Kalenderjahres bei der Landesgeschäftsstelle der Mietervereinigung Wien einlangen, damit die Mitgliedschaft zum 31.12. desselben Jahres endet.

Vor Ablauf von 2 Kalenderjahren kann eine außerordentliche Kündigung aus folgenden wichtigen Gründen erfolgen:

- dauerhafter Umzug ins Ausland (Nachweis erforderlich)
- Übersiedlung in ein PensionistInnen- oder Pflegeheim (Nachweis erforderlich)
- andere gleichwertige Gründe

Im Jahr des Beitritts sind die Einschreibgebühr und die Mitgliedsbeiträge bei Anmeldung sofort fällig. Die jährlichen Mitgliedsbeiträge sind zum 1.1. eines Kalenderjahres fällig. Die Höhe der Mitgliedsbeiträge wird vom Landesvorstand im laufenden Kalenderjahr jeweils für das darauffolgende Kalenderjahr festgesetzt. Es kann daher zu Änderungen der Höhe des Mitgliedsbeitrages kommen.

Schüler/innen, Studenten, Lehrlinge

Schüler/innen, Student/innen und Lehrlinge, die das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, müssen keine Einschreibgebühr bezahlen.

Zusatzmitgliedschaft

Wurden unter einer Adresse mehrere, nebeneinander liegende Objekte zusammengelegt, wobei die bisherigen Mietverträge aufrecht bestehen blieben, so muss pro Vertrag eine Mitgliedschaft bestehen. Allerdings gilt für die zusätzlichen Objekte ein verminderter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 34,00 (2025). Sie müssen bei Abschluss der Mitgliedschaft festlegen, welcher Mietvertrag die „Hauptadresse“ wird und welcher Vertrag die „Nebenadresse“ ist. Kündigen Sie die Hauptadresse, endet die Mitgliedschaft zu der Nebenadresse ebenfalls.

Zustelladresse

Unsere Mitglieder sind verpflichtet, Änderungen der Zustelladresse zeitgerecht, unterschriftlich mitzuteilen. Solange uns eine Änderung der Zustelladresse nicht bekannt ist, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Objektes der Mitgliedschaft.

Beratung und Vertretung

Die Mietervereinigung bietet ihre Serviceleistungen der Rechtsberatung und der Rechtsvertretung nur jenen Personen an, die über eine aufrechte Mitgliedschaft für das betreffende Objekt verfügen und ihren Verpflichtungen gemäß § 9 des Vereinsstatuts, insbesondere der pünktlichen Bezahlung der Beiträge, nachkommen. Im Falle der Rechtsvertretung muss die Mitgliedschaft während des gesamten Verfahrenszeitraumes aufrecht bleiben.

Erweiterter Mitgliedsbeitrag sowie erhöhter Mitgliedsbeitrag wegen sofortiger Verfahrensführung

Bitte beachten Sie, dass in bestimmten Fällen, in denen neben der Rechtsberatung noch weitergehende rechtliche Tätigkeiten der Mietervereinigung (wie beispielsweise außerbehördlicher Schriftverkehr, Vertretungstätigkeit vor der Schlichtungsstelle oder Gericht, etc.), in Anspruch genommen werden, ein erweiterter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 40,00 (2025) und/bzw. auch ein erhöhter Mitgliedsbeitrag von € 175,00 (2025) wegen sofortiger Verfahrensführung zu bezahlen ist.

Die genauen Voraussetzungen wann diese Mitgliedsbeiträge zum Tragen kommen, entnehmen Sie bitte den Informationsblättern „Informationsblatt für erweiterten und erhöhten Mitgliedsbeitrag“ (www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/INFORMATIONSLATT%20erhoehter%20und%20erweiteter%20MG-Beitrag%202025.pdf) und „Vertragsbedingungen bei ermäßigter Zuweisung oder einer Vorsprache in wohnrechtlichen Angelegenheiten beim Anwalt“ (www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/Ermaessigte%20Zuweisung%202025.pdf).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

Vollmacht

Sobald Sie uns eine Prozessvollmacht erteilt haben, sollten Sie nichts mehr unternehmen, ohne dies vorher mit Ihrem/r Betreuer/in abzusprechen. Denn offiziell hat die Mietervereinigung Ihre Vertretung übernommen und setzt alle notwendigen Schritte. Eigenmächtiges Handeln Ihrerseits ohne unser Wissen führt meist zu unbehebba- ren Schäden. Übertreten Sie diese Regel, übernimmt die Mietervereinigung keinerlei Haftung für die daraus resultierenden Folgen!

Kostentragung

in Verfahren die von der Mietervereinigung durchgeführt werden Folgende Leistungen sind durch die Mitgliedschaft abgedeckt: Ihre Vertretung bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor Gericht im Rahmen des Außerstreitverfahrens. Beachten Sie, dass bei einem Verfahren auch sogenannte gerichtliche Barauslagen anfallen können. Diese Kosten müssen von Ihnen getragen bzw. bevorschusst werden: Barauslagen, Gerichts- und Stempelgebühren, Kosten für Grundbuchsauszüge, Sachverständigengebühren, Meldeanfragen sowie sonstige Gebühren, die im Zuge des Verfahrens seitens der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht gefordert werden. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem „Informationsblatt Verfahrenskosten“.

Datenschutz

Der Schutz Ihrer Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre personenbezogenen Daten werden für die Zwecke der Mitgliederverwaltung, -betreuung und -information sowie für die Erfüllung des Vereinszweckes (Beratung und Vertretung in wohnrechtlichen Angelegenheiten) von uns verarbeitet. Mit Ihrem Beitritt entsteht ein Vertragsverhältnis mit der Mietervereinigung Österreichs, das auch Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist. Datenübermittlungen finden nur innerhalb unserer Organisationen sowie zu Auftragsverarbeitern (wie z.B. Druckereien oder Versandagenturen) statt. Ihre Daten können zur Datenweitergabe an Dach- und Fachverbände an diese weitergeleitet werden. Die Verarbeitungszwecke bei Dachverbänden erstrecken sich auf die rechtliche, steuerliche, administrative Unterstützung des Vereins, die Abwicklung von gemeinsam Projekten und Veranstaltungen, auf die Durchführung von Kursen und Fortbildungen, auf Unterstützung und Zusammenarbeit in Bereich Öffentlichkeitsarbeit und vieles mehr. Es werden keine Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt.

Ihre Daten werden solange verarbeitet, solange Ihre Mitgliedschaft aufrecht ist bzw. solange noch Ansprüche aus der Mitgliedschaft bestehen können und sofern nicht gesetzlich längere Aufbewahrungsfristen vorgeschrieben sind. Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung, Scoring, Profiling oder Vergleichbares statt.

Sie haben das Recht auf Auskunft, auf Berichtigung oder Löschung, sowie ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, auf Widerspruch und auf Datenübertragbarkeit. Im Falle einer angenommenen Unstimmigkeit des Schutzes Ihrer personenbezogener Daten haben Sie das Recht sich bei der österreichischen Datenschutzbehörde (www.dsb.gv.at) zu beschweren.

Verantwortlicher der Datenverarbeitung ist: Mietervereinigung, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Telefonnummer: 050195

Kontaktadresse unseres Datenschutzbeauftragten ist: datschutzbeauftragter@mietervereinigung.at

AGB
der MVÖ Wien als
Download im Internet:



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Allgemeine Geschäftsbedingungen Ihrer Landesorganisation in ...

**Niederösterreich/
Burgenland**



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Oberösterreich



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Steiermark



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

**Salzburg/
Kärnten**



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Tirol



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Vorarlberg



www.mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Wien/AGB_MV%202025.pdf

Schauplatz MVÖ

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

Der große Wien-Dialog

Von Anfang Mai bis Ende Juni findet im gesamten Wiener Stadtgebiet eine groß angelegte Dialog-Marketingaktion der Mietervereinigung statt.

An wechselnden Standorten ist die MVÖ mit oder ohne Zelt, jedenfalls mit Stehtisch, Plakaten und Info-Personal zugegen, um mit den Wienerinnen und Wienern ins Gespräch zu kommen. Wie steht es um Ihre Wohnsituation? Was wollen Sie daran verbessern? Wie kann die MVÖ konkret dabei helfen? Mehr über die Ergebnisse des großen Wien-Dialogs erfahren Sie in nächsten *Fair Wohnen*.



Wien-Dialog der Mietervereinigung Mitte Mai am Standort Floridsdorf.



Georg Niedermühlbichler, Balakrishnan Rajagopal, Marisa Herzog-Perchtold und ...

Wien

Berichterstatter der UNO besuchte die MVÖ-Zentrale

Der Sonderberichterstatter für das Recht auf angemessenes Wohnen, Balakrishnan Rajagopal aus den USA, war im März zu Gast bei der MVÖ in Wien und traf in der Zentrale MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und MVÖ-Expertin Marisa Herzog-Perchtold. Spannende Einblicke in die Arbeit Rajagopals lesen im Interview in diesem Heft ab Seite 18.

Wien

Kunst in der MVÖ-Zentrale

Am 23. April gab es die erste Vernissage in der Zentrale der Mietervereinigung Wien. Ausgestellt sind bis Ende Juni Architektur-Fotografien von Künstlerin Anna Blau (*mehr dazu in diesem Heft auf Seite 26*). Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien, eröffnete die Ausstellung, MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler war erfreut über den Andrang.

Die Ausstellung ist noch bis 27. Juni bei freiem Eintritt im Servicecenter der Mietervereinigung Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, zu sehen.

Aufruf an Künstlerinnen und Künstler unter unseren Mitgliedern!

Nach der erfolgreichen Vernissage mit Anna Blau freuen wir uns, Ihnen eine besondere Gelegenheit anzubieten: Werden Sie Teil unserer Ausstellungsreihe!

Wenn Sie leidenschaftlich als Maler, Fotograf oder Zeichner tätig sind und Ihre Werke einem interessierten Publikum präsentieren möchten, dann haben wir ab September die perfekte Bühne für Sie. Wenn Sie über einen soliden Werkbestand verfügen, dann freuen wir uns darauf, Ihre Werke kennenzulernen.

So können Sie sich bewerben:

Melden Sie sich bei uns mit

- einer kurzen Vorstellung Ihrer Person und Ihres künstlerischen Schaffens,
- einigen Beispielen Ihrer Arbeiten auf digitalem Weg und
- Ihren Kontaktdaten.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung per E-Mail an presse@mietervereinigung.at

Wir freuen uns auf Ihre Einsendung!



Elke Hanel-Torsch, Fotografin Anna Blau und Georg Niedermühlbichler bei der Eröffnung der Ausstellung.



Elke Hanel-Torsch eröffnet die Ausstellung von Anna Blau in der MVÖ-Zentrale.

Wien

Baustammtisch zu Baustandards

Beim 7. Baustammtisch des nationalen Normungsinstituts *Austrian Standards* gingen Experten – darunter Andreas Pöschko von der Mietervereinigung Wien – der Frage nach, welche Möglichkeiten alternative Bauweisen bieten und welche Rolle dabei Standards und Normen spielen.



MVÖ-Experte Andreas Pöschko beim Baustammtisch der Austrian Standards.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

Sommerpause: 30. Juni bis 31. August

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 26. Juni, 18. September
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing,

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Für Erstkündigungen und allgemeine Wohnfragen sowie für 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: hernals@mietervereinigung.at
Für Erstkündigungen 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 Erstkündigungen 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 Erstkündigungen 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 Erstkündigungen 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

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

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

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 27. März, 24. April, 22. Mai - jeweils 10-13 Uhr.
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

Kärnten

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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1
Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr
Tel: 050195-4300,
Fax: 050195-94300
Mail: steiermark@mietervereinigung.at
Homepage: www.mietervereinigung.at
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



BEZIRK LIEZEN

8940 Liezen
AK Ausseerstraße 42,
Terminvereinbarung unter
Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Sprechstunden: 10-12 Uhr
Termine: 16. Juni, 21. Juli,
18. August

BEZIRK LEOBEN

8793 Trofaiach
Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 17. Juni, 15. Juli, 16. September

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. Juni, 15. Juli, 16. September

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg
ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr
Termine: 17. Juni, 15. Juli, 16. September

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. Juni, 1. Juli, 2. September

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz
Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 23. Juni, 28. Juli, 22. September

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: 12. Juni, 17. Juli, 18. September

STUDENTEN

**Sprechstunden an der
Österreichischen Hochschülerschaft**
8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14-15 Uhr
Termine: 11. Juni, 9. Juli, 13. August,
10. September

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:
29. Mai, 3. Juli, 7. August, 28. August

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30-12.00 Uhr, Mo
und Mi auch 14.00-16.30 Uhr, 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: Sprechtag nach Bedarf
und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

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

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

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

Ried im Innkreis

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

Vorarlberg

Landessekretariat

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

Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Elke Hanel-Torsch beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen?

Schicken Sie Ihre Frage per Mail an frage@mietervereinigung.at.



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

FRAGE

Ich habe eine Mieterhöhung von meiner Vermieterin bekommen. Ich lebe in einer Altbauwohnung und dachte es gibt einen Mietpreisstopp? Kann ich die Vorschreibung einfach ignorieren?

ANTWORT

Es ist richtig, dass im Parlament ein Mietpreisstopp beschlossen wurde. Dieser gilt im Altbau in folgenden Fällen:

1. Es handelt sich um einen Kategoriemietzins.
2. Es handelt sich um einen Richtwertmietzins und es wurde im Mietvertrag eine Wertsicherung laut Richtwertgesetz vereinbart.

Um festzustellen, ob der Mietpreisstopp auf ihr Mietverhältnis anzuwenden ist, ist es daher notwendig einen Blick in den Mietvertrag zu werfen. Gerne sind unsere Experten dabei behilflich.

FRAGE

Mein Fenster im Wohnzimmer ist kaputt. Ich habe meinen Vermieter schon aufgefordert es reparieren zu lassen. Bisher ohne Erfolg. Was kann ich tun?

ANTWORT

Wenn ihr Vermieter auf ihre Schreiben nicht reagiert, können sie, sofern auf ihr Mietobjekt das Mietrechtsgesetz voll zur Anwendung gelangt, einen Antrag bei der Schlichtungsstelle auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten einbringen. Es wird dann eine Besichtigung durchgeführt und eine fachkundige Stellungnahme erstellt, in der festgehalten wird, ob und wenn ja welche Maßnahmen erforderlich sind. Die Schlichtungsstelle wird in ihrer Entscheidung dann in weiterer Folge festhalten, welche Arbeiten innerhalb welcher Frist durchzuführen sind.

FRAGE

Mein Lebensgefährte ist vor kurzem zu mir gezogen. Ich möchte, dass er in den Mietvertrag als Hauptmieter aufgenommen wird. Ist das möglich?

ANTWORT

Eine Aufnahme als zusätzlicher Hauptmieter in den Mietvertrag ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Die Zustimmung kann nicht erzwungen werden. Sie sollten daher das Gespräch suchen und um Aufnahme bitten. Wenn der Vermieter zustimmt, so haften ab der Aufnahme beide zur ungeteilten Hand für den Mietzins und es kommen ihnen auch sonst die gleichen Rechte und Pflichten zu.



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Rat und Hilfe. Seit 1911.



Prüfe, **bevor** Du Dich bindest.

Fair Wohnen beginnt mit einem **geprüften Mietvertrag**.
So schützt Du Deine Rechte und vermeidest böse Überraschungen.
Die Wohnrechts-Expert:innen der Mietervereinigung überprüfen
gerne Deinen Mietvertrag – bevor Du diesen unterschreibst. Jetzt
Blitz-Termin buchen und beim Wohnen auf Nummer sicher gehen.

Mietvertrags-Check?
Jetzt Termin buchen:



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN