



# Fair Wohnen

Das Magazin der Mietervereinigung Österreichs

## Bundesland-Report

Leistbar Wohnen? Das sieht in Österreich überall anders aus.

## 100 Jahre!

Internationaler Mieterbund: Laut zum Jubiläum

## Mieterhöhung?

Rechnen Sie nach! Der neue Indexrechner der MVÖ ist da.

## Klima-Teufelskreis

Rechtsprechung dreht sich seit Jahren im Kreis

## Mietrecht für alle

Stadträtin Elke Hanel-Torsch im exklusiven Interview

## Recht ohne Geld

Solidaritätsfonds der MVÖ hilft Mietern in Not

# Eine Million Haushalte zahlen zu viel

**Betriebskosten: Drei Posten gehören auf die Eigentümerseite – rund 70 Euro pro Monat. Eine faire Reform ist überfällig. Bis dahin: jede Abrechnung prüfen.**

Juni 2026



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

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

Das Original. Seit 1911.

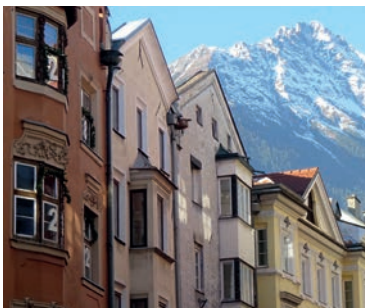


[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)



**Eine Million Haushalte zahlen zu viel**  
 Betriebskosten-Posten gehören auf die Eigentümerseite. Eine Reform des gesetzlichen Katalogs ist überfällig.  
**Seite 16**

»Wir brauchen ein Mietrecht, das für alle Wohnungen gilt«  
 Neo-Stadträtin Elke Hanel-Torsch mit einer Ansage im Fair-Wohnen-Interview.  
**Seite 4**



**Leistbar Wohnen? Der Bundesland-Report**  
 Zwischen Bregenz, Innsbruck, Wien und Eisenstadt klaffen bei Preisen, Laufzeiten und sozialem Wohnbau Unterschiede.  
**Seite 12**

<b>Recht darf nicht am Geld scheitern</b>	8
So hilft der Solidaritätsfonds der Mietervereinigung	
<b>Betriebskosten außerhalb der Vollanwendung des MRG</b>	10
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark	
<b>Wenn die Reinigung plötzlich Zehntausende kostet</b>	11
Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich	
<b>100 Jahre Kampf für Mieterrechte</b>	20
Internationaler Mieterbund: Laut zum Jubiläum	
<b>Wenn Fenster zur Geduldprobe werden</b>	22
Fall der Mietervereinigung Wien	
<b>Durchbrechen wir den Klima-Teufelskreis im Mietrecht!</b>	23
Warum nicht Hitze und Kälte gleich behandeln?	
<b>Wohnungsrückgabe? Mit uns sind Sie nicht mehr allein</b>	24
Neues Service für Mitglieder	
<b>Mieterhöhung? Rechnen Sie nach!</b>	26
Neuer Indexrechner der Mietervereinigung online	
<b>Mietervereinigung im neuen »Weisenrat«</b>	27
Wohnministerium rückt leistbares Wohnen in den Fokus	
<b>Europas Offensive gegen Armut und Wohnungsnot</b>	28
Europaabgeordneter Hannes Heide über den EU-Sozialplan	

**Schauplatz MVÖ ... 30**  
**Servicestellen ... 32**

**Wie ist das eigentlich? ... 34**

**IMPRESSUM**

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

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

Druckauflage: 24.500 Exemplare  
 (ÖAK, 2. Halbjahr 2025)  
 Coverfoto: grafkart8888/istockphoto.com



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



Liebe Leserin, lieber Leser,

im April und Mai durfte erstmals unter neuen Regeln die Miete angehoben werden – die erste Bewährungsprobe für die Mietpreisbremse. Das Ergebnis stimmt zuversichtlich: Die meisten Vermieter haben sich an die neuen Obergrenzen gehalten. Mit unserem neuen Indexrechner auf der Webseite können Sie die Berechnung selbst überprüfen; bei Zweifeln sehen sich unsere Mietrechtsexperten Ihren Fall gerne im Detail an.

Die nächste Baustelle wartet schon: die Betriebskosten machen rund ein Viertel der Gesamtmiete aus. Ein Drittel davon entfällt auf Posten, die Eigentümern zuzurechnen sind: Grundsteuer, Versicherungsprämien, Verwaltungshonorare. Zur Kasse gebeten werden jedoch die Mieterinnen und Mieter. Das ist unfair – und es muss sich ändern. Mit unserer »1-2-3-Reform« liegt eine Lösung bereits auf dem Tisch. *Mehr dazu ab Seite 16.*

Mit dem Sommer kommt die Hitze. Die Stadt Wien erleichtert künftig den Einbau von Klimaanlage – ein Beispiel, dem hoffentlich weitere Vermieter folgen. Angesichts einer Rechtsprechung, die sich in dieser Frage im Kreis dreht, ist hier auch der Gesetzgeber gefordert: Hitze und Kälte gehören wohnrechtlich längst gleich behandelt. *Ein Thema, dem wir auch Seite 23 widmen.*

Mietpreisbremse, faire Betriebskosten, ein Wohnrecht, das mit dem Klima Schritt hält – an diesen drei Linien arbeiten wir täglich weiter für konkrete Verbesserungen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler



# »Wir brauchen ein Mietrecht, das für alle Wohnungen gilt«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Elke Hanel-Torsch, der neuen Stadträtin für Wohnbau und Frauen in Wien über ihr Ressort, ihre Rolle und ihre Pläne.

**Georg Niedermühlbichler: 20 Jahre lang warst du bei der Mietervereinigung als Mieterschützerin. Nun haben sich deine Aufgaben als Wohnbaustadträtin verändert. Wie ist dir der Umstieg in die neue Rolle gelungen?**

**Elke Hanel-Torsch:** Der Umstieg in die neue Rolle als Wohnbaustadträtin ist überraschend gekommen und war mit entsprechend viel Neuem verbunden. Ich habe die Zeit und die Aufgabe in der Mietervereinigung immer mit sehr viel Freude wahrgenommen. Während ich dabei den Fokus voll und ganz auf den Mieter\*innenrechten hatte, ist mein jetziges Betätigungs-

feld natürlich breiter geworden. Mein Anspruch an mich ist allerdings derselbe geblieben. Und das bedeutet mit vollem Einsatz und nach bestem Gewissen meiner Aufgabe nachzukommen.

**Du hast als ehemalige Wohnbausprecherin der SPÖ im Nationalrat einige Erfahrung in der Bundespolitik sammeln können – kommt Dir als jetziger Kommunalpolitikerin diese Erfahrung zugute?**

Die Zeit im Nationalrat möchte ich auf keinem Fall missen und sie hilft mir in meiner jetzigen Aufgabe sehr. Es war eine Zeit in der ich mich in-

tensiv mit den bundesweiten Themen im Bereich des Wohnens vertraut gemacht habe und entsprechende Kontakt knüpfen konnte. Das kommt mir jetzt zugute. Aber natürlich hat man auf Landesebene eine andere Perspektive. Hier geht es auch stark um das operative Umsetzen. Dennoch sind Bundes- und Landesebene kommunizierende Gefäße und können nicht komplett getrennt voneinander gese-



Elke Hanel-Torsch im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler im Rathaus.

**»Es ist mein Anspruch mich intensiv dafür einzusetzen, dass das Mietrecht endlich der Zeit angepasst wird.«**

hen werden, wie man beispielsweise bei der Mietrechtsthematik sieht.

**Für welche Maßnahmen willst du dich als Wohnbaustadträtin stark machen? Was sind die größten Vorhaben, die Du in deiner Amtszeit erledigen willst?**

Es geht darum möglichst viel leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig werden wir durch eine große Bauordnungsnovelle die Bestimmungen und damit die Weichen für die Zukunft ändern. Durch die Wohnungsvergabe NEU wird das Eintrittstor in den geförderten Wohnbau auf komplett neue Beine gestellt und den Herausforderungen der Zukunft angepasst.

Es ist mein Anspruch mich intensiv dafür einzusetzen, dass das Mietrecht endlich der Zeit angepasst wird.

**Ein Stichwort - was braucht es, damit die Mieten in Wien leistbarer werden und auch bleiben?**

In einer Metropole wie Wien, die durch ihre Attraktivität eine enorme Sogkraft entwickelt, müssen wir darauf achten, dass genug neuer leistbarer Wohnraum entstehen kann. Gleichzeitig ist es klar, dass die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum nie vollständig befriedigt werden kann. Es gibt keine internationale Metropole die auch nur Ansatzweise soviel sozialen Wohnbau mit höchster Qualität zur Verfügung stellt und dennoch gibt es – zu Recht – immer den Ruf nach mehr. Ein zweiter Hebel ist das Mietrecht. Damit erreichen wir auch den privaten Wohnungsmarkt: hier braucht es dringend eine Überarbeitung des österreichweiten Mietrechts. Wir brauchen ein Mietrecht, das für alle Wohnungen gilt, unabhängig vom Jahr der Erbauung des Gebäudes. Außerdem brauchen wir dringend eine Neuregelung des Lagezuschlags. Es ist nicht einzusehen, dass einzelne Wohnungsbesitzerinnen davon profitieren, dass die Allgemeinheit in Infrastruktur investiert. Und auch an den Befristungsmöglichkeiten muss weitergearbeitet werden. Alles in allem gibt es viel zu tun.

**Beim Neubau wird oft kritisiert, dass die Wohnungen zwar als »leistbar« angepriesen werden, für Durchschnittsverdiener allerdings oft kaum bezahlbar sind. Wie definierst du persönlich leistbares Wohnen?**

Was leistbar ist, ist immer vom Haushaltseinkommen abhängig. Ich verstehe beispielsweise vollkommen, wenn es nach dem Auslaufen der Wohnbauförderung und das damit verbundene Anheben der Miete auf den Richtwert, bei den Betroffenen im Gemeindebau zu Unmut kommt.

Auf der anderen Seite waren es aber dieselben Mieterinnen und Mieter die jahrelang von der Wohnbauförderung direkt profitiert haben. Weil jede Erhöhung der Miete ist natürlich unangenehm. Dennoch glaube ich, dass wir gerade im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau zu Recht von

Leistung sprechen. Der Kosten/Nutzen-Faktor ist hier ein sehr guter.

**Der Druck auf den sozialen Wohnbau steigt. Sind die Rahmenbedingungen zu verbessern? Wo siehst Du derzeit das größte Potenzial im Gemeindebau und im geförderten Wohnbau?**

Wien hat mit der Widmungskategorie geförderter Wohnbau ein einzigartiges und starkes Instrument. Kombiniert mit den weitsichtigen Bodenbevorratung der Stadt sehe ich deshalb langfristig weiterhin viel Potenzial für den geförderten Wohnbau in Wien. Das Programm Gemeindebau NEU ist voll angelaufen und es werden laufend neue Gemeindebauten in Bau gegeben bzw. fertiggestellt.

**Bei Wiener Wohnen soll noch dieses Jahr ein neues Vergabesystem eingeführt werden. Wer wird davon profitieren?**

Es werden alle Wienerinnen und Wiener profitieren. Die Änderungen gehen über Wiener Wohnen hinaus und betreffen alle geförderten Wohnungen in Wien. Der Zugang wird auf komplett neue Beine gestellt. Der Anspruch auf eine geförderte Wohnung wird individueller und durch ein Bonuspunktsystem an die persönlichen Gegebenheiten angepasst. Dadurch werden am Ende mehr Wienerinnen und Wiener Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben,

**Einschränkung von Kurzzeitvermietungen und eine Leerstandsabgabe sind derzeit häufig diskutierte Themen in Wien. Welche konkreten Pläne gibt es hierzu?**

Es wird bei der Kurzzeitvermietung zu Verschärfungen kommen. Die jetzige Regelung ist schon eine Gute. Aber jetzt gilt es auch noch die damit einhergehenden Umgehungsstrukturen zu beseitigen.

Der Fokus liegt immer auf der Mobilisierung von Leerstand. Leerstandsmobilisierung passiert auf vielen Ebenen und man muss an vielen Stellschrauben drehen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es die eine einfache Patentlösung

leider nicht gibt, wie uns andere Städte aktuell zeigen.

**Als Stadträtin bist Du nicht nur für Wohnen, sondern auch für Frauen zuständig. Wie groß ist die Schnittmenge zwischen diesen beiden Bereichen in Deinem Ressort?**

Die Schnittmenge ist viel größer als es vielleicht am ersten Blick erscheinen mag. Denn Wohnen ist eine absolute Querschnittmaterie. Durch die Stärkung von Alleinerziehenden bei der Wohnungsvergabe ist beispielsweise eine Möglichkeit entstanden, Frauen in einer vulnerablen Lebenssituation, direkt zu helfen. Darüber hinaus hat Wien ein dichtes Gewaltschutznetz, das nicht zuletzt mit dem 5. Frauenhaus erst vor kurzem einen Meilenstein passiert hat. Aber Frauenpolitik ist mehr als nur Gewaltschutz. Es geht darum Möglichkeiten aufzuzeigen, Chancen bieten und neue Wege zu gehen. Wien ist die Stadt der Frauen und

»Wien ist die Stadt der Frauen und frauenpolitisch eine absolute Vorzeigestadt.«



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler im Talk mit Stadträtin Elke Hanel-Torsch im Rathaus.

frauenpolitisch eine absolute Vorzeigestadt, Dennoch dürfen wir in der Frauenpolitik nicht ruhen, solange wir uns jedes Jahr mit Equal-Pay-Day und Equal-Pension-Day auseinandersetzen müssen. Denn die wirtschaftliche Gleichberechtigung ist erst erreicht, wenn es diese Tage nicht mehr braucht.

# Recht darf nicht am Geld scheitern

8.000 Euro zu viel gezahlte Miete. 1.800 Euro einbehaltene Kautions. Zwei Wiener Mieter wären auf ihren Forderungen sitzen geblieben – Rechtsberatung und Verfahrensführung konnten sie sich nicht leisten. Der Solidaritätsfonds der Mietervereinigung sprang ein und öffnete ihnen den Weg zu ihrem Recht.

Im September 2020 zog Herr T. in eine Dreizimmerwohnung in Wien-Margareten. Sein Mietvertrag war befristet, im Mai 2021 verlängerte ihn der Vermieter – erneut befristet. 900 Euro zahlte Herr T. monatlich, inklusive Steuer und Betriebskosten. Im Sommer 2022 erhöhte der Vermieter die Miete gleich zweimal und berief sich dabei auf eine Wertesicherungsklausel im Vertrag.

Ende November 2023 endete die Befristung, Herr T. übergab die Wohnung. Doch seine Kautions blieb aus. Als sie auch im April 2024 nicht eingetroffen war, wandte er sich an die Mietervereinigung.

Eine Mitgliedschaft konnte er sich nicht leisten. Hier griff der Solidaritätsfonds: Er übernahm den Beitrag und öffnete Herrn T. den Zugang zur Rechtsberatung und Verfahrensführung. Genau dafür ist der Fonds gedacht – für Mieterinnen und Mieter, die in finanzieller Not stecken und trotzdem Hilfe brauchen.

## Doppelt so viel Miete wie erlaubt

Mietrechtsexpertin Nina Ladinigg erkannte schnell: Herrn T. stand nicht nur die Kautions zu. Er hatte drei Jahre lang zu viel

bezahlt. Der Vermieter zeigte sich uneinsichtig, also stellte Ladinigg einen Antrag auf Mietzinsüberprüfung bei der Schlichtungsstelle.

Das Ergebnis: Herr T. hatte fast doppelt so viel gezahlt wie gesetzlich erlaubt – und auch die beiden Mieterhöhungen waren unzulässig. Der Vermieter berief sich vor der Schlichtungsstelle auf den sogenannten angemessenen Mietzins. Doch die zuständige Wiener Magistratsabteilung (MA 50) widersprach: Dieser greift nur, wenn Gebäude bzw. Mietgegenstand nach dem 8. Mai 1945 komplett neu errichtet wurde. Das war hier nicht der Fall.

Damit galt der gesetzliche Richtwertmietzins. Nach allen Zu- und Abschlägen – vor allem dem 25-Prozent-Abschlag für die Befristung – lag der erlaubte Nettomietzins bei 4,25 Euro pro Quadratmeter. Einen Lagezuschlag durfte der Vermieter ohnehin nicht verlangen, weil dieser im Vertrag nicht vereinbart war. Unterm Strich hatte Herr T. monatlich mindestens 260 Euro zu viel gezahlt – drei Jahre lang.

Als das Gutachten vorlag, einigten sich beide Seiten auf einen Vergleich. Herr T. bekam seine

Kautions zurück. Und rund 8.000 Euro für die zu viel gezahlte Miete.

## Wenn die Kautions auf sich warten lässt

Auch im zweiten Fall half der Solidaritätsfonds. Herr und Frau A. lebten vier Jahre in einer Altbauwohnung in Wien-Favoriten. Schon beim Einzug hatten sie sich mit dem Vermieter geeinigt, die Kosten für drei neue Türen zu teilen. Im September zogen sie aus. Das Übergabeprotokoll unterschrieben beide Seiten ohne Beanstandungen.

Die 1.800 Euro Kautions blieben trotzdem aus. Erst Monate später meldete sich der Vermieter mit Forderungen: Zwei Türblätter seien defekt, Kühlschrank und Einbaueherd funktionierten nicht mehr. Er behalte die Kautions vollständig ein.


Ladinigg beantragte die Rückzahlung. In der Verhandlung kam heraus: Den Schaden hatte der Vermieter erst acht Monate nach dem Auszug bemerkt – als der neue Mieter im Mai die Geräte beanstandete. Beweisen konnte er nicht, dass die Mängel schon bei der Übergabe bestanden hatten. Herr und Frau A. bekamen also die volle Kautions zurück.

### Rat & Hilfe

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/  
kontakt-wien



**Recht haben reicht nicht.  
Man muss es sich auch leisten können.**

Viele Mieterinnen und Mieter kennen ihre Rechte nicht. Andere kennen sie – können sich den Mitgliedsbeitrag aber nicht leisten. Genau diese Lücke schließt der Solidaritätsfonds der Mietervereinigung. Finanziert wird er durch Spenden, oft von Mitgliedern, die nach einem gewonnenen Verfahren etwas zurückgeben möchten.

## **i Spenden für den Solidaritätsfonds**

Mit Ihrer Spende ermöglichen Sie, dass auch Menschen ohne finanzielle Mittel zu ihrem Recht kommen. 8.000 Euro Rückzahlung, eine gerettete Kautions – jeder Beitrag zählt.

Empfänger: Mietervereinigung Österreichs  
IBAN: AT67 4300 0498 0006 5044  
BIC: VBOEATWWXXX

# Betriebskosten und öffentliche Abgaben außerhalb der Vollanwendung des MRG

Vage Vertragsklauseln können Vermieter teuer zu stehen kommen: Wer Betriebskosten nicht klar und transparent regelt, bleibt im Zweifel auf allen Kosten sitzen.

In einem kürzlich in der Landesgeschäftsstelle Graz behandelten Fall vermietete eine GmbH Wohnungen in einem frei finanzierten Neubau, auf den das Mietrechtsgesetz (MRG) nur teilweise anwendbar ist. Im Mietvertrag befand sich eine Klausel, wonach Betriebskosten »alle Aufwendungen« umfassen sollten, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft erforderlich seien. Anschließend wurden beispielhaft einzelne Kostenpositionen aufgezählt. Gleichzeitig enthielt die Klausel Formulierungen wie »insbesondere« und »nicht ausschließlich«.

Dieser Fall behandelt also die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter Betriebskosten und öffentliche Abgaben auf den Mieter überwälzen kann, wenn das Mietrechtsgesetz nicht voll anwendbar ist. Maßgeblich ist § 1099 ABGB. Dem folgend muss der Vermieter alle mit der Liegenschaft verbundenen Lasten und Abgaben selbst tragen. Eine Weiter-



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

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



[mietervereinigung.at/  
kontakt-steiermark](http://mietervereinigung.at/kontakt-steiermark)

gabe dieser Kosten an den Mieter ist jedoch möglich, wenn dies ausdrücklich und klar im Mietvertrag vereinbart wird. Fehlt eine solche Vereinbarung, kann der Vermieter dem Mieter keine zusätzlichen Betriebskosten verrechnen. Es gibt keinen »automatischen« Betriebskostenkatalog wie in § 21 MRG.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) beurteilte eine solche wie eingangs beschriebene Vertragsbestimmung bereits in der Vergangenheit als intransparent und daher unwirksam. Nach § 6 Abs 3 KSchG müssen Vertragsklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen klar und verständlich sein. Die hier angeführte Klausel lässt aber offen, welchen weiteren Kosten zusätzlich verlangt werden könnten. Für den Mieter ist daher nicht erkennbar, welche finanziellen Belastungen tatsächlich auf ihn zukommen werden.

Besonders wichtig ist dabei, dass eine unklare Klausel nicht teilweise aufrechterhalten werden

kann. Nach der Rechtsprechung gilt im Verbraucherschutzrecht ein Verbot der »geltungserhaltenden Reduktion«. Das bedeutet, dass eine rechtswidrige Klausel nicht einfach auf einen zulässigen Kern reduziert wird. Die gesamte Klausel ist vielmehr unwirksam. Der Vermieter kann sich daher auch nicht darauf berufen, das zumindest die gesetzlich zulässigen Betriebskosten gemeint gewesen seien.

Die Folge für den Vermieter war in diesem Fall gravierend: Ohne wirksame Betriebskostenvereinbarung muss er nun sämtliche Betriebskosten selbst tragen und kann sie nicht vom Mieter verlangen. Der Fall zeigt deutlich, wie wichtig eine präzise, transparente und verständliche Formulierung von Betriebskostenklauseln im Mietvertrag ist.



# Wenn die Reinigung plötzlich Zehntausende kostet

Wer seine Betriebskostenabrechnung nur überfliegt, könnte Hunderte, vielleicht gar Tausende Euro zu viel bezahlt haben – und es nie erfahren. Ein aktueller Fall der Mietervereinigung Oberösterreich zeigt, wie unter dem Posten »Hausreinigung« Sanierungs- und Entrümpelungskosten von über 20.000 Euro auf Mieterinnen und Mieter umgelegt wurden.

**E**in Mal im Jahr kommt die Betriebskostenabrechnung, und genauso oft wandert sie meist ungelesen in die Schublade, wenn nicht gar schnurstracks zum Altpapier. Die meisten Abrechnungen versprühen den Charme eines bürokratiebeigen Nadeldruckers aus den frühen Neunzigern – viele einzelne Posten in kaum leserlicher Schrift, undurchdringliche Positionen und unterschiedliche Berechnungsschlüssel nötigen selbst Profis eine Portion Überwindung ab. Dass Mieterinnen und Mieter nicht genau hinschauen ist auch Teil des Kalküls mancher Vermieterinnen und Vermieter.

Ein Fall der Mietervereinigung Oberösterreichs illustriert das Problem. In der Betriebskostenabrechnung 2025 tauchten unter der Position »Hausreinigung« zwei Rechnungen auf, die mit der Reinigung wenig zu tun hatten. Eine Firma stellte 11.224 Euro für eine »Dachbodenräumung inkl. Entsorgung« in Rechnung. Eine zweite Rechnung über 9.104 Euro betraf die »Räumung und Entrümpelung

von Dachboden, Stiegenhaus, Kellerbereich, Einfahrt und Innenhof«. Zusammen mehr als 20.000 Euro – still und leise verbucht als laufende Reinigungskosten.

Ans Licht kam die Sache erst, nachdem sich die Mieterin an das Team der Mietervereinigung Oberösterreich gewandt hatte. Mietrechtsexpertin Nevena Nikolas forderte die Einzelbelege zur Betriebskostenabrechnung. Erst die Originalbelege zeigten, was sich hinter der unscheinbaren Sammelposition »Hausreinigung« verbarg: Entkernungsarbeiten, Entfernung von Bodenbelägen und Holzkonstruktionen und Entrümpelung samt Bauschuttentsorgung.

Rechtlich ist das unzulässig. Paragraph 21 des Mietrechtsgesetzes regelt, welche Betriebskosten der Eigentümer auf Mieterinnen und Mieter umlegen darf: nur regelmäßig anfallende Ausgaben des laufenden Betriebs – wie etwa Müllabfuhr, Wasser und Abwasser oder eben auch Hausreinigung. Die Entsorgung von Bauschutt oder

das Entfernen von Bodenbelägen hat in der Betriebskostenabrechnung nichts zu suchen. Diese Kosten trägt der Vermieter bzw. die Vermieterin.



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

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



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

Die Mietervereinigung fordert von der Vermieterin nun, beide Rechnungen zu streichen und die Betriebskosten neu zu berechnen. Im betreffenden Objekt liegen die gesamten Betriebskosten (exklusive Lift und Heizkosten) bei 5,25 Euro pro Quadratmeter – deutlich über den Durchschnittswerten, die sich zwischen 2 und 3 Euro pro Quadratmeter bewegen.

**Was Mieterinnen und Mieter wissen sollten:** Die Betriebskostenabrechnung ist jährlich zu legen, Mieterinnen und Mieter dürfen sämtliche Originalbelege einsehen. Wer Ungereimtheiten findet, hat drei Jahre Zeit für einen Einspruch – im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) sechs Monate. Im Zweifel helfen die Expertinnen und Experten der Mietervereinigung – bevor die Schublade wieder zugeht.



# Leistbar Wohnen? Der Bundesland-Report

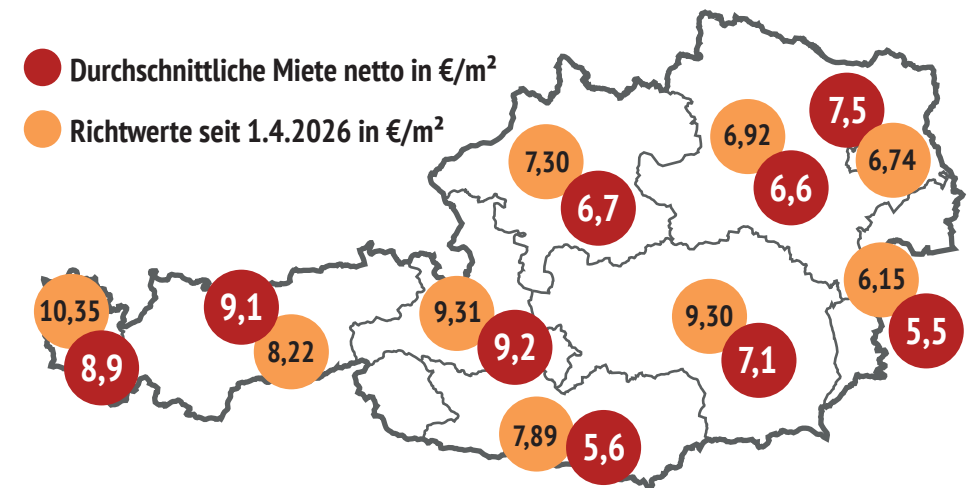
Zwischen Bregenz, Innsbruck, Wien und Eisenstadt klaffen bei Quadratmeterpreisen, Vertragslaufzeiten und sozialem Wohnbau gewaltige Unterschiede. Wer Pech hat, zahlt das Doppelte – und unterschreibt einen Vertrag mit Ablaufdatum. Die Zahlen zeigen: Österreichs Mietrecht schützt nicht alle, die es schützen sollte.

Österreich ist ein Mieterland. 44 Prozent aller Hauptwohnsitze sind angemietet. Für Millionen Menschen ist das Mietrecht damit kein juristisches Detail, sondern Alltag. Nur: Dieser Alltag sieht in jedem Bundesland anders aus. Der Mietsektor zerfällt in geregelte und ungeregelte Bereiche, in geförderten und privaten Wohnbau. Wie diese Segmente verteilt sind und wie hoch die Richtwerte ausfallen, unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland erheblich.

## Richtwert: vage Größe, große Wirkung

Für Altbauwohnungen gilt seit 1994 der Richtwertmietzins. Seine Grundlage ist erstaunlich konkret: Was eine gut ausgestattete, geförderte Neubauwohnung in einem normalen Mehrparteienhaus 1992 gekostet hätte – berechnet nach einer Formel aus den damaligen Grundstückspreisen und Baukosten.

Bei der ersten Ermittlung des Richtwerts wurde dieser für jedes Bundesland von einem jeweils eigenen Beirat separat



## Richtwerte und Durchschnittsmieten im Vergleich

Nur in zwei Bundesländern sind die Richtwerte niedriger als die Durchschnittsmieten – in Wien und in Tirol.

festgelegt. Seither hielt man dieses Vorgehen für zu aufwendig, um es erneut durchzuführen. Die Grundlage der unterschiedlichen Richtwerte stammt also aus dem Jahr 1992 und wird mit dem Verbraucherpreisindex valorisiert.

Das Ergebnis ist eine Landkarte, die wenig mit der Wirtschaftskraft der Länder zu tun hat: Vorarlberg führt mit 10,35 €/m², gefolgt von Salzburg (9,31 €) und der Steiermark (9,30 €). Schlusslicht ist das Burgenland mit 6,15 €/m².

Auf den ersten Blick überraschend: Wien liegt mit 6,74 €/m² fast genauso niedrig.

Der niedrige Wiener Wert täuscht jedoch. In der Praxis kommen regelmäßig Lagezuschläge dazu, die den Mietzins kräftig nach oben treiben. Hier liegt eine Schwachstelle des Systems. Das Gesetz beschreibt die »Normwohnung«, auf die sich der Richtwert bezieht, vage – besonders den Begriff der »durchschnittlichen Lage«. Was darüber hinausgeht, lässt sich über einen sogenannten »Lagezuschlag« aufschlagen.

Der Richtwert ist dadurch oft nur noch eine Untergrenze, nicht die Obergrenze. Streitigkeiten landen vor Schlichtungsstelle und Gericht. ▶

## Genossenschaft, Gemeinde oder privater Sektor?

Wer in Österreich Miete zahlt, bewegt sich in einem von drei Segmenten. Genossenschaftswohnungen stellen mit 39 Prozent die häufigste Mietform. Vor allem im Burgenland (72 %), in Oberösterreich (60 %) und in Niederösterreich (55 %) prägen sie das Bild – das Ergebnis jahrzehntelanger gemeinnütziger Wohnbaupolitik. Im Westen ist es anders: In Tirol und Vorarlberg liegt der Anteil knapp unter 30 Prozent, in Wien bei 27 Prozent.

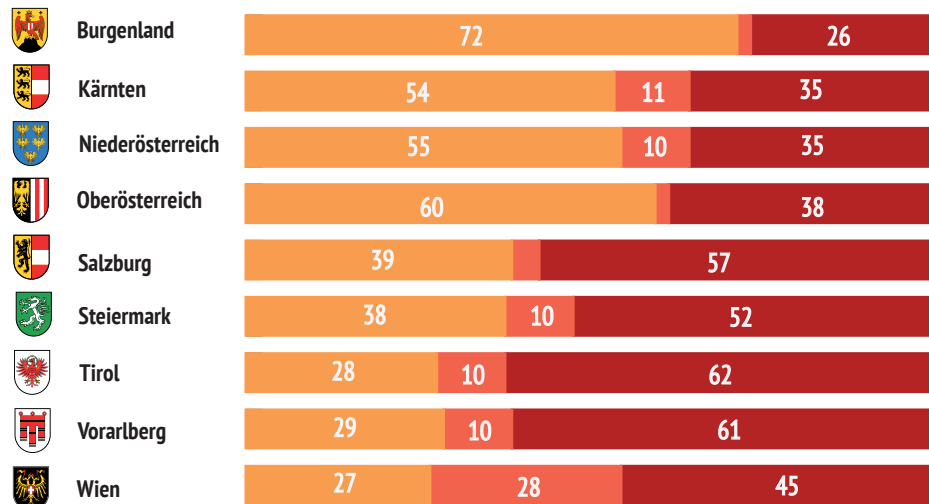
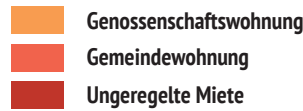
Der Gemeindebau spielt österreichweit eine Nebenrolle – mit einer großen Ausnahme: Wien. 28 Prozent aller Hauptmietverhältnisse der Hauptstadt entfallen auf Gemeindewohnungen. Damit zählt der Wiener Gemeindebau zu den größten kommunalen Wohnprogrammen weltweit. Andersorts bleibt der Anteil einstellig, im Burgenland sogar bei einem Prozent.

Bleibt der dritte Block, mit 45 Prozent der größte: private und sonstige Mietverhältnisse. In Tirol (62 %), Vorarlberg (61 %) und Salzburg (57 %) bildet dieser unregelmäßige Sektor die Mehrheit. Genau dort liegt die Wohnkostenbelastung am höchsten – kein Zufall.

### Was Mieter tatsächlich zahlen

Im Schnitt liegt die Nettomiete bei 7,40 €/m<sup>2</sup>, dazu kommen rund 2,50 € Betriebskosten. Der Mittelwert verdeckt mehr, als er zeigt. Der Preis hängt mindestens so sehr vom Wohnungstyp wie von der Postleitzahl ab: Eine Gemeindewohnung kostet im Schnitt 5,40 €/m<sup>2</sup>, eine Genossenschaftswohnung 6,10 €/m<sup>2</sup>, eine private Mietwohnung 9,10 €/m<sup>2</sup> – fast das Doppelte. Wer keinen Zugang zum geförderten Wohnbau hat, zahlt strukturell mehr. Unabhängig von Größe oder Qualität der Wohnung.

## Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen in %



Quelle: Mikrozensus 2024 Statistik Austria

**72**

Prozent der Mieter im Burgenland wohnen in einer geförderten Wohnung.

**27**

Prozent der Mieter in Wien wohnen in einer geförderten Wohnung.

Regional öffnet sich die Schere weiter. Salzburg führt mit 9,20 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Tirol (9,10 €) und Vorarlberg (8,90 €). Alle drei liegen mehr als 20 Prozent über dem Bundesschnitt. Tourismusdruck, knappes Bauland und ein zu kleines Angebot an gefördertem Wohnraum treiben die Preise.

Im Osten und Süden ist die Lage entspannter: Niederösterreich (6,60 €), Kärnten (5,60 €), Burgenland (5,50 €) – letzteres das günstigste Bundesland, gleichzeitig jenes mit der höchsten Eigentumsquote von 67 Prozent.

Wien fällt aus dem Muster. Mit 7,50 €/m<sup>2</sup> liegt die Hauptstadt nur knapp über dem Bundesschnitt – und weit unter dem westösterreichischen Niveau. Der Grund ist eindeutig: Der hohe Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen drückt den Schnitt. Sozialer Wohnbau wirkt. Die Statistik beweist es Monat für Monat.

### Allein zur Miete

Die Statistik Austria zeichnet das Bild eines Landes, das

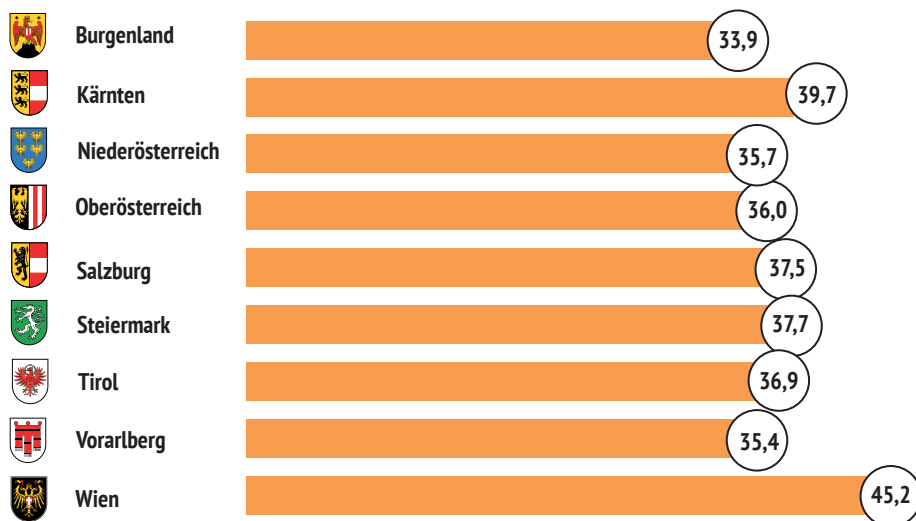
zunehmend allein wohnt. 1.633.800 Einpersonenhaushalte gibt es derzeit – fast zwei von fünf Privathaushalten. Die größte Gruppe: Frauen ab 65. Höhere Lebenserwartung und häufigeres Verwitwetsein im Alter sorgen dafür, dass ältere Frauen überproportional oft allein leben – und überproportional oft mit hohen Wohnkosten kämpfen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist auf 2,16 Personen gesunken.

### Das eigentliche Problem: die Befristung

Hohe Mieten sind das eine. Fehlende Sicherheit das andere. Ein Kostentreiber, der vielen erst auffällt, wenn der Vertrag ausläuft, ist die Befristung. Die Bundesregierung verlängerte die Mindestbefristung im Jänner 2026 zwar von drei auf fünf Jahre – die Mietervereinigung fordert jedoch seit Jahren mehr: den unbefristeten Mietvertrag als Regelfall.

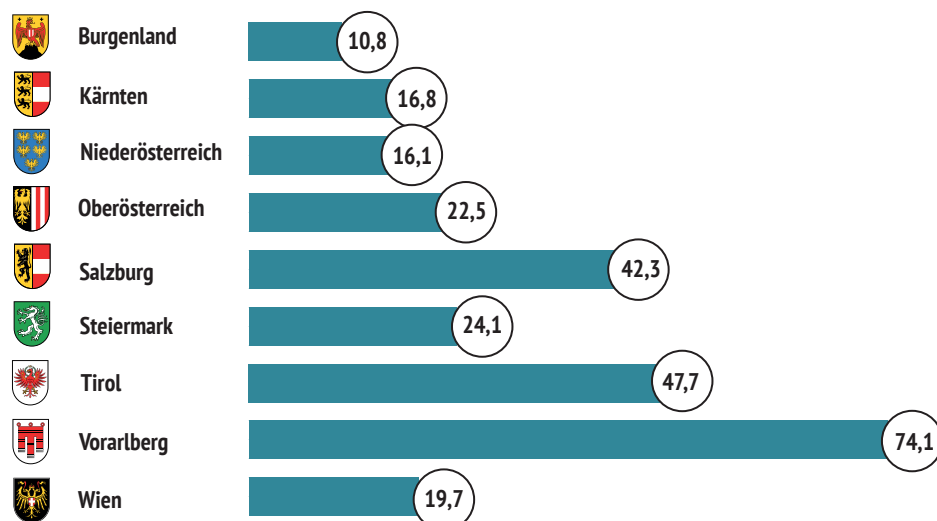
Laut Mikrozensus 2024 sind rund 25 Prozent aller Hauptmietwohnungen befris-

## Anzahl der Einpersonenhaushalte in %



Quelle: Mikrozensus 2024 Statistik Austria

## Anzahl der Befristungen in %



Quelle: Mikrozensus 2024 Statistik Austria

tet vergeben. 443.000 Haushalte wohnen auf Abruf. Auch hier dominiert der Westen: In Vorarlberg sind 74,1 Prozent aller Mietverträge befristet – fast drei von vier Wohnungen. Tirol folgt mit 47,7 Prozent, Salzburg mit 42,3. Am unteren Ende: Burgenland (10,8 %), Niederösterreich (16,1 %) und Kärnten (16,8 %).

Helmut Buchacher, Vorsitzender der Mietervereinigung Tirol, bringt die Konsequenzen auf den Punkt: »Das größte Prob-

lem sind die hohen Mieten. Junge Menschen müssen immer länger daheim wohnen, weil sie sich keine eigene Wohnung leisten können. Befristungen erzeugen zusätzlich Unsicherheit und erhöhen die Mieten mit jedem Neuvertrag massiv. Wir brauchen ein Aus für befristete Mietverträge.«

Christian Lechner, Vorsitzender der Mietervereinigung Steiermark, kennt die Folgen: »Viele Mieter realisieren gar nicht, dass mit dem Ende der Befris-

**25**  
Prozent der Mieter  
in Österreich haben  
nur einen befristeten  
Vertrag.

tion das Mietverhältnis auch ohne Kündigung zu Ende ist und sie die Wohnung räumen müssen.« Lechner verweist außerdem auf ein Problem in Grazer Neubaugebieten: »Dort steigen die Betriebskosten durch smarte Bestandteile, die normalerweise nicht in Betriebskosten enthalten sind. Werden die Betriebskosten zu Beginn des Mietverhältnisses zu niedrig angesetzt, dann kommt es nach der ersten Abrechnung zu hohen Nachzahlungen und in der Folge zu höheren Gesamtmieten.«

In Niederösterreich verschärften Finanzierungsbedingungen die Lage für Mieter. Helmut Huß, Jurist der Mietervereinigung: »Die Weitergabe der gestiegenen Zinsen bei Darlehen hat die Entgelte im gemeinnützigen Bereich nach oben getrieben. Huß fordert, dass die Kosten künftig besser abgedeckt werden: entweder über verpflichtende Fixzinsdarlehen oder über Landesförderungen.

### Ein Mietrecht für alle

Der Befund ist klar: Das Mietrechtsgesetz gilt bundesweit gleich – seine Schutzwirkung tut es nicht. Sie hängt davon ab, in welchem Segment man wohnt, und welches Segment im jeweiligen Bundesland dominiert.

Der private, unregelmäßige Bereich wächst – und wird teurer. Immer mehr Wohnungen fallen aus dem Schutzbereich des Mietrechtsgesetzes heraus. Georg Niedermühlbacher, Präsident der Mietervereinigung, formuliert die Konsequenz: »Im unregelmäßigen Bereich sind die Mieten nach wie vor extrem hoch. Daher brauchen wir ein Mietrecht für alle, das auch für diesen Bereich Preisgrenzen einzieht.«

So lange es das nicht gibt, bleibt Wohnen in Österreich, was es längst geworden ist: viel Glückssache.



# Eine Million Haushalte zahlen zu viel

Drei Posten der Betriebskostenabrechnung gehören eigentlich auf die Eigentümerseite – rund 70 Euro pro Monat. Eine längst überfällige Reform würde sie streichen. Bis dahin gilt: jede Abrechnung genau prüfen.

**13.000 Euro.** So viel Geld hat die Mietervereinigung allein für fünf Mieterinnen und Mieter eines einzigen Zinshauses in Wien-Josefstadt zurückgeholt – nachzulesen im letzten *Fair Wohnen*. Überhöhte Versicherungsbeträge, überteuerte Hausreinigung, Sammelposten ohne Substanz. Was solche Fälle zeigen: Wer seine Betriebskosten prüfen lässt, bekommt Geld zurück. Wer es nicht tut, zahlt drauf – oft jahrelang, ohne es zu merken.

Genau deshalb lohnt sich der Blick auf die jährliche Abrechnung. Und genau deshalb braucht es endlich eine Reform.

## Erste Bewährungsprobe bestanden

Beginnen wir mit der guten Nachricht. Seit Jahresbeginn gilt das Mieten-Wertsicherungsgesetz, kurz *MieWeG*. Im April und Mai durften Vermieter erstmals unter den neuen

Regeln die Miete anheben – die erste echte Belastungsprobe für die Mietpreisbremse der Bundesregierung.

Das Ergebnis: »Überwiegend positiv«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs. Die meisten Vermieter und Hausverwaltungen hätten sich an die neuen Obergrenzen gehalten – maximal ein Prozent im Altbau, höchstens 3,3 Prozent im privaten Neubau. In einzelnen Fällen mussten die Juristinnen und Juristen der Mietervereinigung allerdings gegen fehlerhafte Erhöhungen einschreiten.

## Online-Rechner schafft Klarheit

Wer ein Erhöhungsschreiben erhalten hat und unsicher ist, ob alles korrekt ist, kann den neuen Online-Rechner der Mietervereinigung nutzen (*siehe Artikel auf Seite 26*). Das Tool erlaubt parallele Berechnungen –

je nach Wertsicherungsklausel im Mietvertrag und nach den Vorgaben des *MieWeG*, für Altwie für Neubauten. »So können Mieter selbst überprüfen, ob ihre Mieterhöhung korrekt ist«, erklärt Niedermühlbichler. Wer Zweifel hat, dem rät er zu einem persönlichen Beratungstermin: Dort nehmen die Experten der Mietervereinigung sowohl die Erhöhung als auch die zugrunde liegenden Vertragsklauseln unter die Lupe.

## Wo die Bremse ins Leere läuft

So viel zur guten Nachricht. Die schlechte: Bei einem ganzen Viertel der monatlichen Wohnkosten greift die Mietpreisbremse gar nicht – bei den Betriebskosten. In den Inflationsjahren mussten viele Haushalte teils kräftige Nachzahlungen leisten. Eine Entspannung ist nicht in Sicht.

Welche Kosten überhaupt auf Mieter umgelegt werden dürfen, ►

**Indexrechner**  
Berechnen Sie hier  
Ihre Mieterhöhung:



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

regelt im Altbau und im geförderten Neubau der Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes. Im nicht geförderten Neubau und in Ein- und Zweifamilienhäusern hingegen ist das Verhandlungssache – was Mieter regelmäßig in die schwächere Position bringt.

Dass das Thema Sprengkraft hat, zeigt die Beratungspraxis der Mietervereinigung: Rund ein Drittel aller Beratungen und Verfahren dreht sich um Betriebskosten.

**Drei Posten, die Mieter nicht verursachen**

Ein gutes Drittel der gesamten Betriebskosten entfällt auf nur drei Positionen: Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Verwaltungshonorar. Drei Posten, die das Eigentum betreffen, nicht das Wohnen – und die Mieter trotzdem bezahlen.

Die Grundsteuer ist eine Abgabe

auf Grund und Boden, also Sache der Eigentümer. Die Gebäudeversicherung schützt nicht den Hausrat der Mieter, sondern das Eigentum der Vermieter. Und das Verwaltungshonorar deckt Tätigkeiten ab, die sonst der Eigentümer leisten müsste – Hausverwaltungen handeln in deren Auftrag und vertreten deren Interessen.

»Das Verwaltungshonorar, die Versicherungsprämien und die Grundsteuer betreffen eigentlich die Hauseigentümer«, bringt es Niedermühlbichler auf den Punkt. »Zur Kasse gebeten werden aber die Mieter. Das ist unfair und muss sich ändern.«

**Die 1-2-3-Reform**

Würden diese drei Posten aus dem Betriebskostenkatalog gestrichen, ersparte sich ein durchschnittlicher Mieterhaushalt rund 70 Euro im Monat. Bei rund einer Million betroffenen Haushalten österreichweit sum-

miert sich das zu einer beträchtlichen Entlastung – die bislang ausschließlich am politischen Willen scheitert. Die Mietervereinigung setzt sich seit geraumer Zeit für die »1-2-3-Reform« der Betriebskosten ein.

**Bis die Reform kommt: Prüfen lassen**

Solange diese Reform aussteht, bleibt Mietern nur ein Weg, sich zu wehren: prüfen. Die Betriebskostenabrechnung für 2025 muss bis spätestens 30. Juni 2026 vorliegen. Die Mietervereinigung kontrolliert jedes Jahr zahlreiche Abrechnungen – und stößt regelmäßig auf Fehler. Mal werden nicht umlagefähige Reparaturen verrechnet, mal stimmen die Aufteilungsschlüssel nicht, mal tauchen unzulässige Sammelpositionen wie »Sonstiges« auf.

Hinzu kommt ein strukturelles Problem: Längst nicht alle Mieter erhalten überhaupt eine Ab-

**Betriebskosten-Rechner**

Berechnen Sie hier Ihre Betriebskosten:



[mietervereinigung.at/rechner/betriebskostenrechner](https://mietervereinigung.at/rechner/betriebskostenrechner)

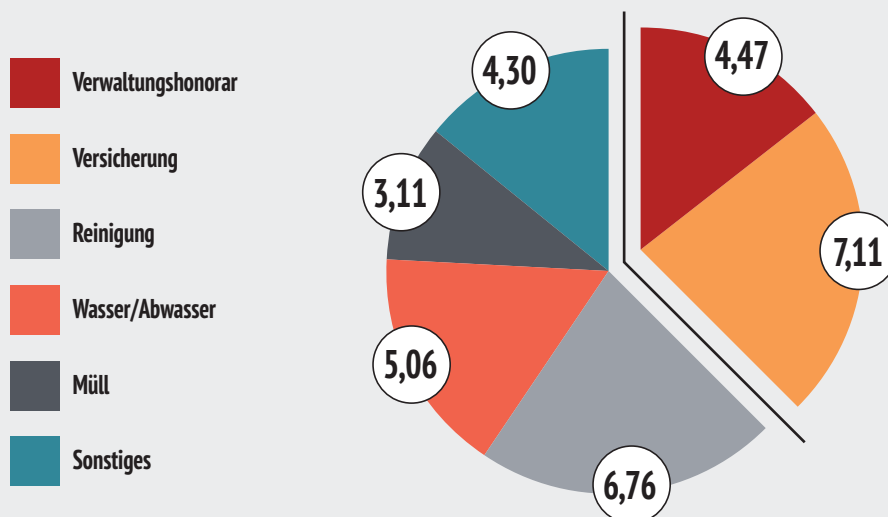
# Betriebskosten-Spiegel

Betriebskosten 2024 um 1,8 Prozent gestiegen – Reform könnte Kosten für eine durchschnittliche Mietwohnung um 70 Euro pro Monat senken.

Zum 18. Mal präsentiert die Mietervereinigung Wien Zahlen zum Preisgefüge der Betriebskosten in privaten Wiener Mietshäusern. Die aktuellen Zahlen beziehen sich auf das Abrechnungsjahr 2024.

Im Detail: Die durchschnittlichen monatlichen Nettobetriebskosten lagen 2024 bei 2,57 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (2023: 2,52 €/m<sup>2</sup>) – ein Plus von 1,8 Prozent. Eine 70-Quadratmeter-Wohnung in Wien war damit 2024 mit monatlich rund 180 Euro (2023: 176 €) an Nettobetriebskosten belastet.

Durchschnittliche jährliche Betriebskosten von Mietwohnungen in €/m<sup>2</sup> (netto) in Wien 2024



rechnung, obwohl diese gesetzlich vorgeschrieben ist. In einer Umfrage unter Mitgliedern der Mietervereinigung gab jede/r Vierte an, gar keine bekommen zu haben. »Mieterinnen und Mieter sollten ihr gesetzliches Recht nutzen und die Abrechnung von der Hausverwaltung anfordern«, sagt Niedermühlbichler. Die Mietervereinigung hilft dabei.

Und der eingangs erwähnte Fall aus der Josefstadt? Er zeigt auch das: Fehlerhafte Abrechnungen müssen nicht für das gesamte Haus korrigiert werden. Geld zurück bekommt nur, wer selbst aktiv wird. Die anderen Bewohner erfahren oft nicht einmal, dass sie zu viel bezahlt haben.

Niedermühlbichlers Rat ist entsprechend deutlich: keine Abrechnung ungeprüft akzeptieren. »Wir kämpfen für unsere Mitglieder in allen Mietrechtsfragen – und holen zu viel gezahltes Geld zurück.«

## Betriebskosten: Die wichtigsten Positionen 2024

**Versicherungsprämien:** 7,11 €/m<sup>2</sup> (+2,4 %; 2023: 6,94 €/m<sup>2</sup>)

**Reinigungskosten:** 6,76 €/m<sup>2</sup> (+2,9 %; 2023: 6,57 €/m<sup>2</sup>)

**Wasser/Abwasser:** 5,06 €/m<sup>2</sup> (+0,8 %; 2023: 5,02 €/m<sup>2</sup>) – verbrauchsabhängig

**Verwaltungshonorar:** 4,47 €/m<sup>2</sup> (+2,8 %; 2023: 4,35 €/m<sup>2</sup>) – gesetzlich gedeckelt, Höchstbetrag 4,47 €/m<sup>2</sup>

**Müllentsorgung:** 3,11 €/m<sup>2</sup> (-6,3 %; 2023: 3,32 €/m<sup>2</sup>) – verbrauchsabhängig; in Wien 2024 durch Gebührenbremse temporär gesenkt.

**Liftkosten** (nur in Häusern mit Aufzug): 3,63 €/m<sup>2</sup> (+2,8 %; 2023: 3,53 €/m<sup>2</sup>)

# i Die häufigsten Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

## 1. Verwaltungshonorar

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

## 2. Reparaturkosten

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

## 3. Wartungsverträge für Aufzüge

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

## 4. Sturmschaden- und Glasbruchversicherung

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

## 5. Sonstiges

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

## 6. Einnahmen

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

## 7. Entrümpelung

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

## 8. Wasserkosten

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

## 9. Betriebskostenschlüssel

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

## 10. Guthaben

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

# 100 Jahre Kampf für Mieterrechte

Wien, 1924: Ein österreichischer Mietervertreter greift zur Feder und schreibt nach Schweden. Was 1926 in Zürich als bescheidener Zusammenschluss europäischer Pioniere begann, ist heute eine globale Kraft: der Internationale Mieterbund IUT. Sein Jubiläum ist kein Grund zum Innehalten – sondern ein Anstoß, lauter zu werden.

**D**ie Wohnungsfrage war schon immer eine politische. Das wussten jene Männer und Frauen, die sich nach dem Ersten Weltkrieg in einem ausgebluteten Europa mit explodierenden Mieten, überbelegten Quartieren und rechtlosen Mietern konfrontiert sahen. Robert Hoffmayr von der Mietervereinigung Österreichs zog 1924 die Konsequenz: Er kontaktierte die schwedische Mieterbewegung und schlug die Gründung einer internationalen Organisation vor. Gemeinsam mit deutschen Vertretern, die vor übermächtigen Vermietern und dem Stillstand im Wohnungsbau warnten, war der Ruf nach Solidarität über Grenzen hinweg nicht mehr zu überhören.

Im Mai 1926 war es so weit. Beim ersten Internationalen Mieterkongress in Zürich wurde die »Internationale Mieterallianz« gegründet – die heutige IUT. Österreich übernahm das internationale Sekretariat, und das Motto lautete: »Mieter Europas – vereinigt euch!« Ein Motto, das bis heute trägt.

Auch nach dem Zweiten Weltkrieg, der die internationale Arbeit vollständig zum Erliegen brachte, übernahm die MVÖ die Initiative: 1955 lud sie befreundete Verbände nach Wien, 1957 wurde der Bund in Stockholm formell wiedergegründet. Diese Verantwortung lebt fort. Heute arbeitet Marisa Herzog von der Mietervereinigung Österreichs im Vorstand der IUT.

**IUT**  
Mehr über die Arbeit  
der IUT im Web:



[www.iut.nu](http://www.iut.nu)

## Die Bewegung wächst

Hundert Jahre später, vom 7. bis 9. Mai 2026, treffen sich Vertreterinnen und Vertreter aus aller Welt zur 23. Weltkonferenz der IUT in Malmö und Kopenhagen. Aus dem kleinen europäischen Bund von einst sind 80 Mitgliedsorganisationen in 52 Ländern geworden. Doch der Zuwachs darf nicht über die Dringlichkeit hinwegtäuschen:



Dan Jørgensen, EU-Kommissar für Energie und Wohnen sprach zum Auftakt der IUT-Weltkonferenz in Malmö.



IUT-Präsidentin Marie Linder (am Rednerpult) eröffnete die IUT-Weltkonferenz in Malmö.

Wohnraum wird weltweit zunehmend zum Finanzprodukt – dabei ist er ein Grundrecht.

IUT-Präsidentin Marie Linder findet zum Jubiläum klare Worte: »Dieses hundertjährige Jubiläum ist nicht nur ein Anlass zum Feiern – es ist ein Aufruf, die Arbeit fortzusetzen. Wohnen wird immer noch als Ware behandelt, nicht als Menschenrecht.« Auch Dan Jørgensen, EU-Kommissar für Energie und Wohnen, schlägt in dieselbe Kerbe: »Ein Zuhause ist nicht nur vier Wände und ein Dach. Es ist ein Ort der Sicherheit und Wärme. Es ist an der Zeit, uns von der Logik zu lösen, wonach Wohnen nur eine weitere Ware ist.«

### Klare Forderungen für die nächste Dekade

Im Mittelpunkt der politischen Agenda steht ein ehrgeiziges Ziel: Bis 2030 soll die europäi-

**80**

Mitgliedsorganisationen aus 52 Ländern sind in der IUT vertreten.

**25**

Prozent des Einkommens für Wohnkosten sind genug, fordert die IUT.

sche Wohnungskrise überwunden sein. Die IUT verlangt dafür einen wohnungspolitischen Kurswechsel – weg vom Renditedenken, hin zum Schutz der Menschen, die in den Wohnungen leben.

Konkret fordert die IUT, dass die gesamten Wohnkosten inklusive Energie und Nebenkosten maximal 25 Prozent des verfügbaren Einkommens ausmachen dürfen. Für die 150 Millionen Mieterinnen und Mieter in Europa, die heute oft weit mehr für das Dach über dem Kopf aufwenden müssen, wäre das eine Entlastung – und keineswegs eine Utopie. Die Politik ist gefragt: Mietpreisdeckel und wirksame Stabilisierungsmechanismen sollen den Rahmen setzen.

Hinzu kommt die Forderung nach einer Mindestquote von 30 Prozent sozialem und leistbarem Wohnraum in jeder Ge-

meinde. Und wo saniert wird, darf nicht vertrieben werden: Das Prinzip der »Wohnkostenneutralität« verlangt, dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen durch entsprechende Einsparungen bei den Energiekosten ausgeglichen werden. »Renovictions« – Verdrängungen durch Sanierungen – sollen damit der Vergan-genheit angehören.

### Die Vision bleibt

Hundert Jahre nach Robert Hoffmayrs Brief nach Schweden ist die Botschaft dieselbe geblieben, nur dringlicher geworden: Jeder Mensch hat ein Recht auf ein sicheres, würdevolles und leistbares Zuhause – unabhängig von Einkommen oder Herkunft.

Die Weltkonferenz 2026 zeigt, dass die internationale Mietersolidarität lebt. Und sie wird gebraucht – heute mehr denn je.

# Wenn Fenster zur Geduldsprobe werden

Sieben Fenster. Monatlang Feuchtigkeit, Zugluft, Kälte – und eine Hausverwaltung, die auf Anfragen schlicht nicht reagierte. Wie Frau W. aus Wien-Währing trotzdem zu ihrem Recht kam.

**D**er Winter war in dieser Wohnung besonders spürbar. Sieben Kastenfenster, verzogen und undicht, ließen sich kaum noch schließen. Holzkitt und Anstrich blättern ab, bei Regen stand das Wasser auf den Fensterbänken, kalte Luft drang ungehindert in die Altbauwohnung. Frau W. kämpfte monatlang gegen Feuchtigkeit, Zugluft und Kälte.

## MVÖ übernimmt

Im April des Vorjahres schrieb Frau W. ihrer Hausverwaltung. Die Antwort war zunächst vielversprechend: Ein Tischler kam und begutachtete die Schäden. Und dann? Stille. Nichts. Weitere Anfragen versandeten. Die Hausverwaltung schwieg.

Nach einem halben Jahr Hinhalten wandte sich Frau W. an die Mietervereinigung Wien. Mietrechtsexpertin Hannah Weidinger schaute sich die Unterlagen an und zog die richtigen Schlüsse: Sie beantragte bei der Schlichtungsstelle die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten.

## Gutachten bringt Bewegung

Ende März 2026 lag das Gutachten der MA 50 auf dem Tisch:

Tischler- und Schlosserarbeiten seien nötig, um die Fenster wieder ordentlich öffnen und schließen zu können. Dazu ein Neuanstrich der abgeblättern Stellen. Nichts davon war eine Überraschung – aber jetzt stand es schwarz auf weiß. Was ein halbes Jahr Anfragen nicht bewirkt hatte, schaffte das Gutachten in wenigen Wochen.

## Fenster dicht – Verfahren eingestellt

Im April führten die Handwerker die Arbeiten durch. Frau W. kann sich nun wieder über dichte, funktionstüchtige Fenster freuen – das Schlichtungsverfahren war damit hinfällig.

Wenn Mieterinnen und Mieter hartnäckig bleiben und ihre Rechte kennen, hilft es Hausverwaltungen und/oder Eigentümern nicht, sich tot zu stellen und die Kommunikation abubrechen.

Wenn Eigentümer und/oder Hausverwaltungen trotz berechtigter Forderungen untätig bleiben, lohnt es sich, rechtliche Schritte einzuleiten. Die Mietervereinigung hilft dabei gerne.

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



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

## i Wer trägt die Kosten?

Faustregel nach dem Mietrechtsgesetz:

- Sind die Außenfenster kaputt zahlt der Vermieter.
- Falls die Innenfenster defekt sind, zahlt der Mieter.
- Ist aber ein Verbundfenster kaputt, sind die Kosten in jedem Fall vom Vermieter zu tragen. Eine Kostenteilung ist in diesem Fall nicht vorgesehen.

**Achtung:** Der Mangel des defekten Fensters muss dem Vermieter gemeldet werden. Keinesfalls alleine handeln. Die Hausverwaltung beauftragt in der Regel die Handwerker.

Wird die Hausverwaltung trotz Meldung nicht aktiv, sollten Sie nochmals schriftlich eine Frist setzen. Falls diese auch ungenützt verstreicht, helfen die Expertinnen und Experten der Mietervereinigung gerne weiter.

# Durchbrechen wir den Klima-Teufelskreis im Mietrecht!

Wien lässt im Gemeindebau erstmals Klimaanlage zu. Wer privat mietet, kämpft jedoch weiter gegen eine Rechtsprechung, die sich im Kreis dreht – dabei gehören Hitze und Kälte vor dem Gesetz längst gleich behandelt.

**D**ie Stadt Wien stemmt sich nicht länger gegen den Einbau von Klimaanlage. Vor wenigen Tagen gab Wohnbau-Stadträtin Elke Hanel-Torsch bekannt, dass Wiener Wohnen den Einbau künftig zulässt. Ein richtiger Schritt, der rechtzeitig vor dem Sommer kommt – und wegweisend sein könnte: Mit mehr als 220.000 Wohnungen ist *Wiener Wohnen* die größte kommunale Hausverwaltung Europas.

Noch vor Kurzem hielt es die Stadt ganz anders. Eine Klimaanlage bewilligte *Wiener Wohnen* fast nur in medizinischen Ausnahmefällen, entsprechend mager fiel die Bilanz aus: Nur 10 bis 15 Prozent der Anträge gingen durch. Wenn die Stadträtin nun von einem »Paradigmenwechsel« spricht, ist das keine Übertreibung.

Geschenkt bekommt die Kühlung dennoch niemand. Wer als Mieter im Gemeindebau eine Split-Anlage installieren will – ein Klimagerät mit Innen- und Außeneinheit, muss die Kosten dafür selbst tragen. Zunächst braucht es grünes Licht von *Wiener Wohnen*. Planen und montieren dürfen nur konzessionierte Fachfirmen, die Vorga-

ben zu Brand-, Lärmschutz und Energieeffizienz sind streng. Auch ob die Anlage das Stadtbild stört, prüft die Stadt.

So klar der Rahmen im Gemeindebau nun – endlich – ist, so sehr gleicht die Lage im privaten Sektor einem Hindernislauf. Verweigert ein privater Vermieter die Zustimmung – und das, obwohl der Mieter selbst zahlt –, hilft nur der Gang vor Gericht. Dort fordert das Mietrechtsgesetz, dass die geplante Veränderung »der Übung des Verkehrs« entspricht. Nach Meinung des *Obersten Gerichtshofes (OGH)* gilt der Einbau von Klimaanlage aber noch immer nicht als verkehrsüblich. Das Ergebnis ist ein Teufelskreis: Solange kaum jemand privat eine Klimaanlage einbauen darf, lässt sich die Verkehrsüblichkeit nie nachweisen – und solange sie sich nicht nachweisen lässt, darf kaum jemand einbauen.

Gegen diese restriktive Rechtsprechung verlangt die Mietervereinigung Österreichs seit Langem ein politisches Eingreifen. »Für den Einbau zeitgemäßer Klimageräte darf es keine gesetzlichen Stolpersteine mehr geben«, fordert ihr Präsident Georg Niedermühlbich-



**Georg Niedermühlbichler**  
ist Präsident der Mietervereinigung Österreichs.

ler eine Reform, die auch bei der Mietzinsminderung ansetzt. »Eine kaputte Heizung rechtfertigt eine Mietzinsminderung – unerträglicher Hitze aber stehen Mieter hilflos gegenüber.« Tatsächlich legt keine Regelung fest, wie heiß eine Mietwohnung höchstens werden darf.

»Diese Rechtslücke dürfen wir nicht hinnehmen, denn Hitze und Kälte sind zwei Seiten derselben Medaille. Wer im Winter bei 10 Grad friert, hat im Kern dasselbe Problem wie der, der im Sommer bei 30 Grad schwitzt: Beide können ihre Wohnung nicht so nutzen, wie es ihnen zusteht. Auch Hitze muss eine Mietzinsminderung rechtfertigen.«

Den mühsamen Weg vor Gericht können sich Mieter – und Vermieter – ersparen, wenn die Vermieter die Zeichen der Zeit erkennen. »Kühlen wird künftig so wichtig wie Heizen. Es wäre dringend geboten, dass nun viele weitere Vermieter dem Beispiel der Stadt folgen – große und kleine, private und juristische ebenso wie Genossenschaften – und sich dem Einbau von Klimaanlage nicht länger in den Weg stellen«, fordert Niedermühlbichler.

# Wohnungsrückgabe? Mit uns sind Sie nicht mehr allein

Eine unscheinbare Unterschrift bei der Wohnungsrückgabe kann Sie um tausende Euro bringen. Immer öfter legen Vermieter Mietern Protokolle vor, die in Wahrheit Verzichtserklärungen sind. Ein neues MVÖ-Service schickt einen Experten an Ihre Seite – damit der Auszug nicht zur Kostenfalle wird.

Kaum ein Moment im Mietverhältnis birgt mehr Konfliktstoff als die Wohnungsrückgabe. Ein Kratzer im Parkett, Flecken an der Wand, Schrammen im Türstock – und schon streiten Mieter und Vermieter darüber, was als normale Abnutzung durchgeht und was der Mieter zahlen soll. Wer unvorbereitet erscheint, riskiert die Kautions.

Ein weiteres Risiko aber liegt im Papier, das auf dem Küchentisch landet. Immer häufiger reichen Hausverwaltungen ein eigenes »Übernahmeprotokoll« oder eine »Rückgabeklarung« herüber – Dokumente, die harmlos klingen, aber juristisch tief greifen. Mit einer einzigen Unterschrift verzichten Mieter darauf, später überhöhte Mietzinse zurückzufordern. Wer im Stress des Auszugs unterschreibt, hat kaum eine Chance, die Erklärung später anzufechten.

## Ein Experte an Ihrer Seite

Hier setzt unser neues Service an. Als Mitglied der Mietervereinigung gehen Sie ab sofort

nicht mehr allein in die Wohnungsrückgabe. Ein MVÖ-Experte begleitet Sie. Er kennt das Mietrecht, durchschaut die üblichen Tricks und liest Verzichtserklärungen, bevor Sie den Stift in die Hand nehmen. Er sagt Ihnen, was Sie unterschreiben können – und was nicht.

Gemeinsam erstellen Sie ein lückenloses Übergabeprotokoll: Zählerstände, Wohnungszustand, alle Details. Fotos sichern Beweise für den Streitfall. Sie verlassen den Termin mit einer Dokumentation, die hält – und mit dem Gefühl, niemand habe Sie über den Tisch gezogen.

## So nutzen Sie das Service

Die begleitete Wohnungsrückgabe steht Mitgliedern der Mietervereinigung offen, vorerst in Wien. **Rufen Sie rechtzeitig vor dem Auszug an – am besten heute: 050195-3000.** Wir kommen mit.

### Downloads

Holen Sie sich das Rückgabeprotokoll:



[mietervereinigung.at/  
downloads-page](https://mietervereinigung.at/downloads-page)



Aktuelle Infos & Nachrichten  
direkt in Ihrem Newsfeed:

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

# Mieterhöhung?

## Rechnen Sie nach!

Sonderdeckel, Parallelrechnung, Drei-plus-Hälfte-Regel: Das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG) deckelt Mieterhöhungen – aber welche, wann und wie genau? Die Mietervereinigung schafft Klarheit – mit einem Indexrechner, der alle Varianten auf einen Blick zeigt.

**Indexrechner**  
Berechnen Sie hier  
Ihre Mieterhöhung:



www.mietervereinigung.at/  
rechner/indexrechner

**S**eit 1. Jänner 2026 gilt das Mieten-Wertsicherungsgesetz (*MieWeG*) – und mit ihm wird das Rechnen kompliziert. Sonderdeckel und Parallelrechnung machen es Mieterinnen und Mietern schwer, eine Erhöhung überhaupt noch nachzuvollziehen.

Ob und wie stark der Vermieter die Miete anheben darf, hängt von vielen Fragen ab: Alt- oder Neubau? Voll- oder Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes? Gibt es einen Sonderdeckel? Wurde die Drei-plus-Hälfte-Regel richtig angewendet? Und greift ein Deckel – wenn ja, in welcher Höhe?

Achtung: Das Gesetz wirkt nur dort, wo der Mietvertrag eine wirksame Index- oder Wertsicherungsklausel enthält. Fehlt sie, bleibt die Miete auch nach dem neuen Gesetz unverändert. Nicht gedeckelt sind außerdem Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Staffelmieten und Betriebskosten.

Die Berechnung ist kaum noch zu durchschauen. Deshalb stellt die Mietervereinigung einen Indexrechner für alle Betroffenen bereit.

Als einzige Mieterschutzorganisation des Landes präsentiert die Mietervereinigung einen

**Indexrechner**

Berechnen Sie um wieviel Prozent der Verbraucherpreisindex angestiegen ist.

**1. Miete**

Nettomiete \*  
600

**2. Vertragsabschluss bzw. letzte Anpassung (Zeitpunkt laut Erhöhungsschreiben)**

Jahr \*  
2024

Monat \*  
November

Verbraucherpreisindex \*  
VPI 2020

**3. Art der Erhöhung / Indexierung**

Wählen Sie bitte **genau eine** der folgenden Varianten

**3.1 Schwellenwert**

Wenn in Ihrem Mietvertrag ein Schwellenwert vereinbart wurde. Wenn der maßgebende Schwellenwert nicht erreicht wurde, ist keine Erhöhung zulässig.

Schwellenwert \*\*

**3.2 Jahr und Monat der jährlichen Anpassung**

Jahr  
2025

Monat  
November

**3.3 Wertsicherung nach Richtwertgesetz**

Wenn in Ihrem Mietvertrag eine Wertsicherung auf Basis des Richtwerts vereinbart wurde. Die Berechnung bezieht sich auf den zuletzt gültigen Richtwert für WIEN.

Ja, Berechnung der Wertsicherung nach Richtwertgesetz

→ **Wenden Sie jetzt Mithäus** und machen Sie direkt einen Termin mit uns aus!

Berechnen

**Ihre Auswertung**

Ergebnis für jährlichen Anpassung:

Indexwert VPI 2020 von November 2024 bis November 2025 ist um **4,02 %** gestiegen.  
Die Miete erhöht sich auf **624,12 €**.

Ergebnis der Kontrollrechnung (Begrenzung) nach Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG):

Die höchstmögliche Mietzinsenerhöhung im geregelten Bereich (MRG-Vollanwendung) beträgt **1,24 %** - maximaler Nettomietzins von **607,47 €**.

Die höchstmögliche Mietzinsenerhöhung im unregulierten Bereich (MRG-Teil Anwendung) beträgt **3,53 %** - maximaler Nettomietzins von **621,16 €**.

Übersteigt der Wert Ihrer vertraglichen Indexierung jenen der Kontrollrechnung für Ihren Anwendungsbereich (MRG-Voll- oder Teilanwendung), dann ist der Wert der jeweiligen Kontrollrechnung als Höchstwert zu verwenden. Liegt der Wert Ihrer vertraglichen Indexierung unter jenem der Kontrollrechnung, gilt dieser niedrigere Wert.

Sollte die Anhebung Ihres Mietzinses über den obigen Werten liegen, vereinbaren Sie am besten gleich einen persönlichen Beratungstermin bei den Expert:innen der Mietervereinigung. → **Jetzt Termin vereinbaren.**

Screenshot des neuen Indexrechners auf mietervereinigung.at

Rechner, der alle gesetzlichen Indexierungen abbildet – und auf einen Blick die *MieWeG*-Kontrollrechnung liefert. So sehen Sie sofort, ob ein Deckel greift und wie hoch er ausfällt. Als Kontrollwerkzeug brauchen Sie nur Ihr letztes Erhöhungsschreiben von Vermieter oder Hausverwaltung. Dann geben Sie Ihre Werte Schritt für Schritt ein:

1. Nettomiete
2. Vertragsabschluss oder letzte Anpassung – maßgeblich ist der Zeitpunkt, auf den sich die Erhöhung laut Schreiben bezieht, nicht das Datum des Schreibens selbst.
3. Variante laut Vertrag: A) Erhöhung nach Schwellenwert, B) jährliche Anpassung oder C) Wertsicherung nach Richtwertgesetz.

Ein Klick auf »Berechnen« genügt.

Sie sehen, wie hoch die Erhöhung laut Vertrag ausfällt – und was die Kontrollrechnung nach *MieWeG* für beide Anwendungsbereiche des Mietrechtsgesetzes ergibt. Im Zweifel hilft eine persönliche Beratung. Vereinbaren Sie Ihren Termin und lassen Sie Ihre Erhöhung von den Expert:innen und Experten der Mietervereinigung prüfen.

# Mietervereinigung im neuen »Weisenrat«

Mit dem neuen Wohnministerium rückt leistbares Wohnen in den Fokus der österreichischen Politik – und die Mietervereinigung sitzt mit am Tisch.

**D**as neue Wohnministerium ist mehr als ein symbolisches Zeichen. Es ist der Ort, an dem die Weichen für die Zukunft des Wohnungswezens und des Mietrechts in Österreich gestellt werden – und die Mietervereinigung gestaltet diesen Weg von Beginn an mit.

Neu ist nicht nur das Ministerium selbst, sondern auch der Zugang zum Thema Wohnen. Am 9. April lud Vizekanzler und Wohnminister Andreas Babler erstmals maßgebliche Fachleute zu einem beratenden Gremium, das man durchaus »Weisenrat« nennen darf. Die Mietervereinigung war durch Präsident Georg Niedermühlbichler vertreten, der die Anliegen der Mieterinnen und Mieter direkt in die Runde trug. Das ehrenamtliche Gremium soll künftig zweimal jährlich zusammenkommen. Schon beim



Georg Niedermühlbichler spricht im Weisenrat für die Mietervereinigung.



Andreas Babler begrüßt Teilnehmende des Expertengremiums.

Auftakt zeigte sich, dass eine zentrale Forderung der Mietervereinigung Gehör findet: Einigkeit bestand darüber, dass die Mieten im unregulierten Bereich problematische Höhen erreicht haben und Maßnahmen nötig sein werden, um sie zu senken. Ein überaus wichtiges Signal.

Babler betonte, Wohnen sei »ein grundlegendes Bedürfnis und ein Grundrecht aller Menschen« – es gehe nicht nur um ein Dach über dem Kopf, sondern um Lebensqualität, Sicherheit und gesellschaftliche Teilhabe. Weil die Zuständigkeiten auf Bund, Länder und Gemeinden verteilt sind, müssen diese Ebenen künftig besser abgestimmt werden.

Dass die Mietervereinigung an diesem Tisch eine gewichtige Stimme hat, wird für leistbares Wohnen ein Gewinn sein.



Das erste Treffen des Weisenrats zum Thema Wohnen im neuen Ministerium.

# Europas Offensive gegen Armut und Wohnungsnot

Die Sorge, ob man sich Wohnen in Zukunft noch leisten kann, betrifft Millionen Menschen in Europa. Die Europäische Union reagiert darauf mit einem Sozialpaket, Förderungen für die Regionen und kündigt ein Gesetz für leistbares Wohnen an.



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

**D**ie Europäische Kommission hat im Mai erstmals ein umfassendes Sozialpaket zur Bekämpfung von Armut und Obdachlosigkeit vorgestellt. Wir Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten haben uns jahrelang dafür eingesetzt, dass soziale Fragen auf europäischer Ebene stärker in den Mittelpunkt rücken. Dass die Kommission dieses Paket nun vorgelegt hat, ist ein wichtiger Schritt. Doch zugleich bleibt ein zentraler Punkt offen: Der von Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen angekündigte konkrete Plan, wie Armut in Europa bis 2050 wirksam zurückgedrängt werden soll, liegt noch nicht vor. Unsere Fraktion fordert im Europäischen Parlament, dass endlich verbindliche Maßnahmen festgelegt werden. Gerade mit Blick auf den nächsten mehrjährigen EU-Haushalt ist das entscheidend. Der Europäische Sozialfonds muss so ausgestattet werden, dass konkrete Mittel für Armutsbekämpfung, soziale Inklusion und Unterstützung benachteiligter Menschen bereitstehen. Denn

eine Strategie ohne ausreichende Finanzierung bleibt am Ende wirkungslos.

## **Armut bekämpfen heißt Wohnen sichern**

In Österreich ebenso wie in vielen anderen europäischen Mitgliedstaaten treiben explodierende Mieten und fehlender leistbarer Wohnraum immer mehr Menschen an ihre finanziellen Grenzen. Besonders betroffen sind junge Menschen, Alleinerziehende, Pensionistinnen und Pensionisten sowie Familien mit niedrigem und mittlerweile auch mittlerem Einkommen. Wenn ein immer größerer Teil des Einkommens für Miete, Betriebskosten und Energie aufgewendet werden muss, bleibt weniger Geld für Bildung, Gesundheit und kulturelle Unternehmungen. Die Zahl der Wohnungslosen in der EU ist in den letzten zehn Jahren um etwa 70 % gestiegen. In vielen europäischen Städten wird Obdachlosigkeit wieder sichtbarer. Gleichzeitig werden Wohnungen zunehmend zum Spekulationsobjekt. Internationale Investoren kaufen Wohnraum auf,

um maximale Renditen zu erzielen, die sozialen Folgen tragen die Menschen vor Ort. Deshalb muss die Wohnungsfrage ins Zentrum der europäischen Sozialpolitik rücken.

## **Erfolgsmodell aus Finnland**

Finnland gilt als europäisches Erfolgsbeispiel, das durch das Modell »Housing First« die Obdachlosigkeit drastisch senken konnte. Statt der Unterbringung in Notunterkünften, erhalten Betroffene sofort einen unbefristeten Mietvertrag. Oft in renovierten Leerständen, die vom Staat aufgekauft werden. Hilfe im Alltag gibt es von Sozialarbeitern bei Behördenwegen, Schulden oder Suchtproblemen. Vier von fünf Betroffenen können ihre Wohnung langfristig halten und schaffen dauerhaft den Weg zurück in ein stabiles Leben. Trotz hoher Investitionen spart der Staat jährlich rund 15.000 Euro pro Person an Folgekosten für medizinische Notversorgung, Justiz und Polizeieinsätze.

## **Gesetz gegen**

### **Immobilien-Spekulationen**

Das angekündigte europäische Gesetz für leistbares Wohnen sollte daher entschlossene Maßnahmen gegen steigende Mieten, gegen spekulativen Leerstand und gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum enthalten. Für Metropolen und Urlaubsdestinationen sind in dem Zusammenhang auch einheitliche europäische Regeln für die kurzfristige Vermietungsplattformen und internationale Investoren wichtig, die den Wohnraum verknappen. Darüber hinaus braucht es massive Investitionen in sozialen und gemeinnützigen Wohnbau. Österreich zeigt seit Jahrzehnten, dass gemeinnütziger Wohnbau und starke Mieterschutzbestimmungen stabile Mieten, hohe Wohnqualität und soziale Durchmischung unterstützen.

### **EU-Investitionen, die im Alltag ankommen**

Wie europäische Politik das Leben der Menschen ganz direkt verbessert, zeigt das Aufbauprogramm *NextGenerationEU*. Dieses Förderinstrument wurde geschaffen, um nach der Corona-Pandemie Regionen zu stärken und Investitionen in eine sozial gerechte und klimafreundliche Zukunft zu ermög-

lichen. Im Rahmen des vierten Zahlungsantrags wurden Österreich weitere 325 Millionen Euro zugesprochen. Mit diesen Mitteln werden Reformen und Investitionen in erneuerbare Energien, emissionsfreie Mobilität, Bildung, Forschung und Innovation unterstützt. Konkret wird die Installation von 17.800 Photovoltaikanlagen auf Wohnhäusern gefördert.

Gerade für Mieterinnen und Mieter sind Investitionen in erneuerbare Energien und Gebäudesanierungen von großer Bedeutung. Energieeffiziente Gebäude und Solaranlagen können dazu beitragen, die Wohn- und Energiekosten dauerhaft zu senken. Das entlastet Haushalte und schützt gleichzeitig das Klima. Zudem werden 2.767 emissionsfreie Busse und 167 klimafreundliche Lkw finanziert. 13.500 Unternehmen erhalten Unterstützung für grüne Investitionen. Darüber hinaus werden 240.000 Laptops und

Tablets für Schülerinnen und Schüler bereitgestellt. Auch Universitäten profitieren von Investitionen in moderne digitale Forschungsinfrastruktur.

### **Europa muss sozialer werden**

Europa ist dann stark, wenn es den Alltag der Menschen verbessert. Wenn Familien sich das Wohnen leisten können. Wenn Kinder gute Bildungschancen erhalten. Wenn ältere Menschen in Würde leben können. Dafür braucht es eine Politik, die soziale Gerechtigkeit in den Mittelpunkt stellt. Leistbares Wohnen, wirksame Armutsbekämpfung und gezielte Investitionen in die Regionen gehören dabei zu den wichtigsten Aufgaben der kommenden Jahre. Ich werde mich weiterhin dafür einsetzen, dass Europa dort hilft, wo Unterstützung am dringendsten benötigt wird. Denn europäische Mittel müssen bei den Menschen ankommen und ihr Leben nachhaltig verbessern.



# Schauplatz

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

## Presstertmine

In **rechtlichen Fragen** ist die Mietervereinigung die erste Anrechnerpartnerin für Medien. MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler war mit Inkrafttreten der Mietpreisbremse im April gleich mehrfach gefragt: in der ORF-Morgensendung und für die ProSiebenSat.1 PULS 4 Mediengruppe, jeweils im TV.

Teamleiterin Sabine Fürst wiederum saß für ein Video der Medienabteilung der Gewerkschaft vor der Kamera.

Gedruckt und online las man von der Mietervereinigung u.a. in den Oberösterreichischen Nachrichten, im Standard, im Bezirksblatt sowie in Heute bzw. heute.at.



Georg Niedermühlbichler im TV-Interview.



Sabine Fürst beim Video-Interview.

Steiermark

## Tagung

Die **Mietervereinigung** ist in jedem Bundesland vertreten. Bei der heurigen Bundesländer-Tagung in Graz kamen Vertreterinnen und Vertreter aus Tirol, Oberösterreich, der Steiermark, Niederösterreich und Wien zusammen. Erörtert wurden u.a. eine Erweiterung der Mitgliederverwaltung, eine vertiefte Zusammenarbeit bei rechtlichen Weiterbildungen und bei Werbemaßnahmen im Zuge des Redesigns. Einschätzungen aus den Bundesländern zur wohnpolitischen Lage vor Ort lesen Sie in diesem Heft ab Seite 12.



V.l.n.r.: Helmut Huß, Susanne Schnopfhausen-Metzger, Monika Jurisic, Georg Niedermühlbichler, Nicole Hager-Wildenrotter, Nina Schönwiese, Rene Watzinger, Chrsitan Lechner, Helmut Buchacher

Niederösterreich

## Mieterschutz-Infoabend in Krems

Um die Geschichte und die Leistungen der Mietervereinigungen ging es bei einem Informationsabend unter dem Titel »Die Mietervereinigungen – Solidarität statt Profit« in Krems.

Ins Volksheim Krems-Lerchenfeld war Oliver Ruetz, Jurist der Mietervereinigungen Wien, eingeladen, um bei einer Podiumsdiskussion Einblicke in die Arbeit der Mieterschützer und die Herausforderungen für leistbares Wohnen zu sprechen. Veranstaltet von der SPÖ Mitterau-Weinzierl, erfreute sich der Abend guten Besuchs und lebhafter Diskussionen.



V.L.n.r.: LAbg. Michael Bierbach, Andrea Bergmaier (SPÖ Mitterau-Weinzierl), GR Klaus Bergmaier, Oliver Ruetz, Paul Bergmaier (SPÖ Mitterau-Weinzierl, Moderator)

Wien

## Frühstück in Wien-Hietzing

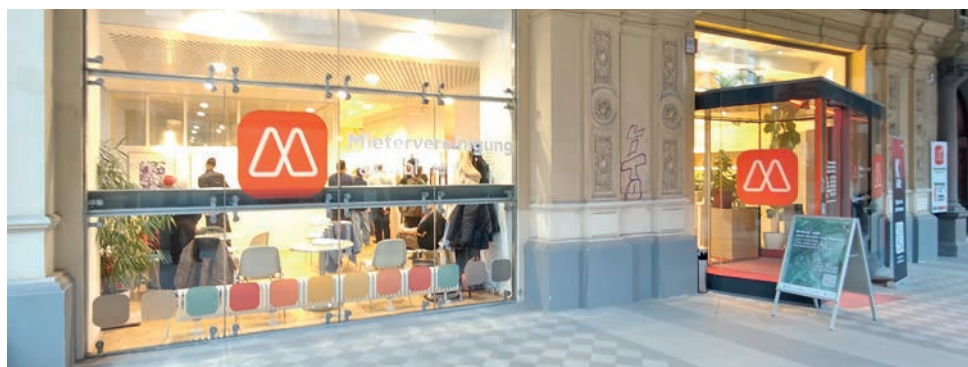
Es ist schon Tradition, dass die MVÖ-Bezirksorganisation Wien-Hietzing im Mai zum gemeinsamen Mitgliederfrühstück einlädt. Bezirksvorsitzender Otto Leithner hielt ebenso wie MVÖ-Jurist Oliver Ruetz einen Vortrag; beide standen den Anwesenden für Fragen zur Verfügung.

Wer es nicht zum Mitgliederfrühstück geschafft hat, der kann auch in der wohnrechtlichen Sprechstunde vorbeikommen: in der Wolkersbergenstraße 170, jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 18. Juni oder am 17. September.

Wien

## Vernissage und Ausstellung von K1

Am 20. April eröffnete die bereits vierte Ausstellung im Servicecenter der Mietervereinigungen Wien. K1 – der Kulturverein im ersten Bezirk zeigt bis 17. Juni die multimediale Ausstellung »K1\_ART.bridges.Δ{Sarajevo<->Wien}<: eine AR-Galerie, die Wien und Sarajevo verbindet. Gezeigt werden virtuelle AR-Artworks über die K1\_ART App sowie Lithografien und Druckgrafiken als physische Übersetzungen der digitalen Arbeiten. Der Andrang bei der Vernissage war groß. Interessierte sehen die Ausstellung bei freiem Eintritt zu den regulären Öffnungszeiten der Mietervereinigungen Wien.



Viel los bei der Eröffnung der Ausstellung »K1\_ART.bridges.Δ{Sarajevo<->Wien}< im Servicecenter der MVÖ Wien.

# Servicestellen

## Wien

### Zentrale Servicestelle

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Tel: 050 195-3000 Fax: 050 195-93000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr  
Dienstag von 9.30 bis 17.00 Uhr,  
Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr  
Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr  
Terminvereinbarung ist notwendig.

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
Telefon: 01/2142310-24  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Dienstag 16.00 bis 17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 bis 15.00 Uhr, jeweils ohne Terminvereinbarung.  
**Achtung:** Sommerpause von 29. Juni bis 30. 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  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr.

### 1110 Simmering

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

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Beratungstermine jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am 18. Juni, 17. 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  
Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17.00 bis 19.00 Uhr, jeweils ohne Terminvereinbarung.

### 1170 Hernals

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

### 1180 Währing/1190 Döbling

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

### 1210 Floridsdorf

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

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 0664/3892607  
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr ohne Terminvereinbarung.

### 1230 Liesing

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

## Niederösterreich & Burgenland

### Landessekretariat NÖ

### 3100 St. Pölten

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

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

## Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1  
Persönliche Beratungen: 18. Juni, 30. Juli, 27. August – jeweils 10–13 Uhr.  
Mail: salzburg@mietervereinigung.at  
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003  
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

## Kärnten

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

# Steiermark

## LANDESGESCHÄFTS- STELLE GRAZ

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



## BEZIRK LIEZEN

### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42,  
Terminvereinbarung unter  
Tel: 05-7799-4000 notwendig;  
Sprechstunden: 10–12 Uhr  
Termine: 20. Juli, 17. August,  
21. September

## BEZIRK LOEBEN

### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9,  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 21. Juli, August Urlaub,  
15. September

### 8790 Eisenerz

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

## 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 14–15 Uhr  
Termine: 21. Juli, August Urlaub,  
15. September

## BEZIRK MURTAL

### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr  
Termine: 21. Juli, August Urlaub,  
15. 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: 7. Juli, August Urlaub,  
1. September

## BEZIRK WEIZ

### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Terminvereinbarung unter  
Tel.: 050195-4300 notwendig  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 27. Juli, August Urlaub,  
28. 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: 16. Juli, August Urlaub,  
17. September

## STUDENTEN

### Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14–15 Uhr  
Termine: 8. Juli, 13. August,  
9. September

# Tirol

## Landessekretariat

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

6330 Kufstein, Unterer Stadt-  
platz 11 (im "KISS", 1. Stock),  
Telefon: 0676/953 25 46; Sprech-  
stunden von 16 bis 19 Uhr am:  
11. Juni, 2. Juli, 6. August, 27. August

# Oberösterreich

## Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29,  
Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@  
mietervereinigung.at  
Telefonate können zu folgenden Zei-  
ten entgegengenommen werden:  
Mo-Mi 8.30-12.00 Uhr, 14.00-16.30 Uhr  
Do, Fr 8.30-12.00 Uhr  
Für fremdsprachige Ratsuchende ste-  
hen 14-tägig jeweils am Donnerstag  
von 16.00 bis 18.00 Uhr beim Verein  
»Migrare - Zentrum für MigrantInnen  
OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock,  
4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dol-  
metsch sowie ein/e Jurist:in der Mie-  
tervereinigung zur Verfügung.

### 4320 Perg, Herrenstraße 20/9

Tel: 05/7726-2500  
Öffnungszeiten: Sprechtag nach  
Bedarf, Terminvereinbarung un-  
ter 0732/773229 dringend erbeten.

### 4400 Steyr, Leopold-Werndl- Straße 10/1. Stock

Tel: 05/7726-1200, Öffnungszeiten:  
14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis  
18.00 Uhr, Terminvereinbarung un-  
ter 0732/773229 dringend erbeten.

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

Telefon: 05/7726-4611  
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr,  
Terminvereinbarung unter  
0732/773229 dringend erbeten.

### 4810 Gmunden, Linzerstraße 42

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des  
Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr;  
Terminvereinbarung unter  
0732/773229 dringend erbeten.

### 4910 Ried im Innkreis,

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

# Vorarlberg

## Landessekretariat

6900 Bregenz, St. Anna-Straße 1  
Tel: 05574/582 36 20,  
Fax: 050 195-94550  
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at  
Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr  
(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Nina Schönwiese beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Schicken Sie Ihre Frage per Mail an [frage@mietervereinigung.at](mailto:frage@mietervereinigung.at).



Nina Schönwiese ist Teamleiterin der Mietervereinigung Wien.

## Frage

Das Dach des Hauses in dem ich wohne ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Vermieter weigert sich, es zu sanieren. Was kann ich tun?

## Antwort

Sofern Sie in einem Altbau leben und das Mietrechtgesetz anwendbar ist, können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

Dort wird dann entschieden, ob und in welchem Ausmaß Arbeiten notwendig sind und wird dem Vermieter aufgetragen, diese binnen einer gewissen Frist durchführen zu lassen. Wenn er sich weiterhin weigert, besteht die Möglichkeit einen Antrag auf Zwangsverwaltung einzubringen.

## Frage

Mein Vermieter hat die Wohnung verkauft. Was bedeutet das für mich?

## Antwort

Ihr Mietvertrag bleibt grundsätzlich auch mit dem neuen Eigentümer bestehen. Im Anwendungsbereich des Mietrechtgesetzes kann der Vertrag auch nicht grundlos gekündigt werden. Eine Eigenbedarfskündigung ist nur dann möglich wenn nichtverschuldeter Eigenbedarf vorliegt und der Kauf bereits 10 Jahre zurückliegt, oder wenn nichtverschuldeter Eigenbedarf vorliegt und eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird. Außerhalb des Mietrechtgesetzes kann der Vermieter bei Mietverträgen die ab 2002 abgeschlossen wurden binnen Monatsfrist kündigen (außer der Vertrag war im Grundbuch eingetragen).

Der Mietzins kann weder bei Verträgen die in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtgesetzes fallen, noch bei Verträgen die dem Allgemeinen Bürgerlichen Recht unterliegen, erhöht werden.

## Frage

Mein Freundin kommt unter der Woche auf Besuch. Mein Vermieter will mir jedoch vorschreiben, dass ich nur am Wochenende Besuch bekommen darf. Ist das zulässig?

## Antwort

Mieter dürfen in der von ihnen gemieteten Wohnung wann und sooft sie wollen Besuch empfangen.

Um wen es sich handelt und wie lange der Besuch bleibt, geht den Vermieter nichts an. Der Vermieter darf den Besuch nur dann verbieten, wenn der Besucher in der Vergangenheit wiederholt Ruhestörungen begangen oder Dinge im Haus beschädigt hat.

Klauseln im Mietvertrag, die Besuch generell verbieten oder einschränken sind in der Regel unwirksam und der Vermieter kann sich nicht darauf berufen.



# Prüfe, bevor Du Dich bindest.

Fair Wohnen beginnt mit einem geprüften Mietvertrag. Die Expert:innen der Mietervereinigung überprüfen gerne Deinen Mietvertrag – bevor Du diesen unterschreibst. Jetzt Blitz-Termin buchen und beim Wohnen auf Nummer sicher gehen!

**Mietvertrags-Check?  
Jetzt Termin buchen:**



**Das Original. Seit 1911.**



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



# Ihre Frage zum Mietrecht. Live im Radio.

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



**Schicken Sie  
uns Ihre Frage.**

Wir beantworten sie  
in der nächsten Sendung.

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

AUCH ALS PODCAST

**»Fair Wohnen«  
jederzeit hören.**

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

