



Fair Wohnen

Das Magazin der Mietervereinigung Österreichs

Gipfelstürmerin

Elke Hanel-Torsch wird
Stadträtin in Wien

Frühlingserwachen

Grillen, lärmern, garteln:
Was Mieter jetzt wissen sollten

13.000 Euro!

Warum sich die Kontrolle
der Betriebskosten lohnt

Die Macht der KI

KI-Experte Stefan Woltran
im Exklusiv-Interview

Was bringt das Mieten-Paket?

Das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz deckelt
Miet-Erhöhrungen – aber wie, wann und für wen?



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



Was bringt das Mieten-Paket?

Im Detail: Was gilt für wen? Um wie viel darf wann erhöht werden? Wie kann man kontrollieren?

Seite 16

»Man darf diese Macht nicht unterschätzen«

KI-Experte Stefan Woltran über Möglichkeiten und Gefahren der Künstlichen Intelligenz.

Seite 4



Gipfelstürmerin

Elke Hanel-Torsch wechselt von der Spitze der Mietervereinigung Wien in die Stadtregierung und wird Stadträtin für Wohnen und Frauen.

Seite 14

Befristet – und trotzdem flexibel?

Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark

Mietervereinigung aktualisiert Design und Webauftritt

Mehr Services, mehr Benutzerfreundlichkeit, mehr Speed

13.000 Euro! Kontrolle der Betriebskosten lohnt sich

Aktueller Fall der Mietervereinigung Wien

Frühlingserwachen

Ratgeber für Mieterinnen und Mieter

Brüssel gegen die Wohnungskrise

EU will Spekulation eindämmen

Explosion der Betriebskosten

Bericht aus der Mietervereinigung Oberösterreich

Ihre Frage zum Mietrecht im Radio

Schicken Sie uns Ihre Frage!

Europa investiert in das Internet der Zukunft

Europaabgeordneter Hannes Heide über Schwedens Modell

10

12

20

22

25

26

27

28

Plus:

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: Flux2 pro (KI), Prompt und Montage

MVÖ

In Fair Wohnen wird nach Möglichkeit eine geschlechtergerechte Sprache verwendet. Da eine konsequente Umsetzung nicht immer gelingt, werden personenbezogene Bezeichnungen, die sich auf alle Geschlechter beziehen, mitunter in der männlichen Form angeführt – also z.B. »Mieter« statt »Mieterinnen und Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr 2026 hält einige Neuerungen bereit – für Mieterinnen und Mieter in Österreich, aber auch für unsere Organisation selbst.

Seit 1. Jänner gilt das Mietpaket der Bundesregierung. Es umfasst eine Mietpreisbremse, die Erhöhungen von Wohnungsmieten deckelt und vereinheitlicht. Allerdings gelten je nach geregelter oder ungeregelter Sektor unterschiedliche Bedingungen. Was die neue Regelung für Sie persönlich bedeutet, haben wir in unserem Titelthema ab Seite 16 herausgearbeitet.

Auch die Mietervereinigung präsentiert sich 2026 in neuem Gewand. Logo und Design wurden modernisiert, die Website von Grund auf neu gestaltet und für die Nutzung auf Smartphones optimiert. Sie bietet nicht nur ein frisches Erscheinungsbild, sondern auch erweiterte Services: Beratungstermine können online gebucht, Unterlagen vorab hochgeladen und der Stand laufender Verfahren jederzeit abgefragt werden. Ich bin überzeugt, dass Ihnen diese Neuerungen den Kontakt zu uns deutlich erleichtern werden.

Die dritte Veränderung ist eine schmerzliche – und zugleich erfreuliche. Nach 20 Jahren bei der Mietervereinigung, davon zehn Jahre als Wiener Landesvorsitzende, wechselt Elke Hanel-Torsch in die Stadtregierung und wird neue Stadträtin für Wohnen und Frauen. Ich danke ihr im Namen aller Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Mitglieder für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre herausragende Arbeit – und wünsche ihr für ihre neue Aufgabe alles Gute. Wien gewinnt mit ihr eine starke und kompetente Stimme für den Mieterschutz.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

»Man darf diese Macht nicht unterschätzen«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit dem KI-Experten Professor Stefan Woltran über Anwendungen, Möglichkeiten und Gefahren der Künstlichen Intelligenz.

Georg Niedermühlbichler: Wie hat Künstliche Intelligenz unser Leben bisher verändert und wie wird sie unser Leben in Zukunft verändern?

Stefan Woltran: Künstliche Intelligenz ist seit den Anfängen der Computer in den späten 1950er-Jahren in sehr begrenzten Einsatzgebieten immer vorhanden gewesen – auch dort, wo wir als Benutzer sie vielleicht nicht bemerkt haben. Beispiele hierfür sind die Routenplanung, die eigentlich ein klassisches KI-Thema ist, sowie Schachcomputer. In allen Systemen, die Ergebnisse sortieren, sei es bei Suchanfragen oder in Webshops, steckt ein bisschen KI.

Mit ChatGPT und anderen Sprachmodellen ist KI seit 2022 nun plötzlich

für jedermann und jederfrau zugänglich und kann ohne Barriere genutzt werden. Wir sehen das in Schulen und Universitäten. Die Kommunikation verändert sich – ob immer zum Guten, sei dahingestellt.

Ich glaube, wir sollten aufmerksam bleiben, denn KI-Systeme, ob Sprachmodelle oder Empfehlungssysteme, arbeiten mit Daten der Benutzerinnen und Benutzer.

KI-Agenten, die Aufgaben für mich erledigen, Reisen buchen oder Termine ausmachen, müssen meinen Kalender kennen, meinen Kontostand und vieles mehr. Da sollte man sich fragen, ob man diese Daten jenen amerikanischen Konzernen liefern will, die den Markt dominieren.

A portrait of Stefan Woltran, a man with long dark hair tied back and a full beard, wearing a dark patterned jacket over a blue shirt. He is looking slightly to the left. In the foreground, a water bottle and a glass are visible on a table.

i Zur Person

Stefan Woltran ist Professor für »Formal Foundations of Artificial Intelligence« und Vizestudiendekan an der Fakultät für Informatik der TU Wien. Seine Forschung im Bereich der symbolischen KI wurde u.a. mit dem *FWF START Preis* ausgezeichnet sowie mit der Verleihung zum *EURAI Fellow* gewürdigt. Darüberhinaus engagiert er sich im Bereich des Digitalen Humanismus und hat im November 2025 die erste wissenschaftliche Konferenz dazu ausgerichtet.



Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Stefan Woltran in der MVÖ-Zentrale.

»Die Qualität datengetriebener KI-Systeme hängt von den Trainingsdaten ab.«

Wie funktioniert eigentlich künstliche Intelligenz, wie kann man sich das vorstellen?

Es existiert eine breite Palette verschiedener Methoden. Vor 10, 15 Jahren wurden explizit Lösungsverfahren für konkrete Fragestellungen entwickelt, zum Beispiel Routenplaner oder Schachcomputer. Man kann einen Computer Schach spielen lassen ohne ihm 100.000 Schachpartien zuzuführen – es reichen die Regeln des Spiels. Die große Herausforderung bestand damals darin, effizient und möglichst schnell große Suchräume abzuarbeiten. Der Vorteil dieser Methoden der sogenannten symbolischen KI ist, dass sie exakt sind und eine Erklärung liefern. Diese Erklärung ist vielleicht kompliziert und komplex, aber zumindest Expertinnen und Experten können sie nachvollziehen.

Die andere große Gruppe an Methoden wie Deep Learning, Sprachmodelle und generative KI, arbeitet dagegen hauptsächlich mit Daten. Das System wird mit riesigen Datenmengen ge-

füttert, zum Beispiel den Bildern einer Katze oder eines Hundes samt zugeordneter Beschreibung. Anhand dieser Daten wird ein neuronales Netz, das ist ein mathematisches Modell mit zig Milliarden von Parametern, kalibriert und trainiert. Wenn das System anschließend ein neues Bild sieht, soll es nach diesem Training mit einer möglichst hohen Wahrscheinlichkeit auf einem neuen Bild eine Katze oder einen Hund erkennen können. Das funktioniert überraschend gut, aber immer nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit. Das kann aber auch sehr schwammig sein.

Ein Stoppschild ist für jeden Menschen auch dann als solches erkennbar, wenn daran zwei oder drei Pixel verändert wurden. In einem neuronalen Netz wird es unter Umständen jedoch als etwas anderes erkannt. Daher ist es schwierig, wirklich robuste und sichere Systeme zu entwickeln, zum Beispiel für autonomes Fahren. Außerdem hängt die Qualität datengetriebener KI-Systeme von den Trainingsdaten ab. Wenn dort etwas aus-

gelassen oder verzerrt ist, gerät Bias in das System. Das macht es bei Haftungs- oder Verschuldensfragen kompliziert.

Damit kommen wir zu einem Punkt, der die Mietervereinigung betrifft. Immer mehr Menschen stellen einem Sprachmodell im Chat auch Rechtsfragen. Sie haben gerade erklärt, dass diese KI-Modelle nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit treffsicher sind und ihre Qualität von den Trainingsdaten abhängt. Wir bemerken, dass wir zunehmend mit offenbar KI-generierten Anfragen zu Rechtsthemen konfrontiert sind, denen beispielsweise die deutsche und nicht die österreichische Rechtslage zugrunde liegt. Welche Gefahren sehen Sie bei solchen Themen im juristischen Bereich, in dem es um Rechtsanwendungen und Fristenläufe geht?

Was die Qualität der Daten oder der Antworten betrifft, auch im rechtlichen Bereich, wird sich einiges ein-

spielen. Routinefragen wird man zu einem gewissen Grad automatisieren können, bei anderen Fragen wird sich die Gesellschaft darauf einigen müssen, wie viel sie abgibt. Die jetzigen Systeme können beispielsweise zu einem Urteil noch keine Erklärung liefern, wie wir sie erwarten würden. Ich glaube daher, dass der Mensch weiterhin gefragt bleiben wird.

Eine Gefahr besteht darin, Aufgaben an KI-Systeme zu delegieren und zu sagen: Am Ende schaut ein Mensch nur noch einmal drüber. Hier muss man gewährleisten, dass der Mensch ein Einspruchsrecht hat und dies nicht zur Bürde wird. Wir sprechen vom »Automation Bias«, dem blindem Vertrauen in Computer, im Gegensatz zu »Human in the Loop«, bei dem der Mensch überwacht und bei Bedarf einschreitet.

Zusammenfassend: KI kann sehr unterstützend sein, wenn man sie vernünftig einsetzt und ihr nicht blind vertraut. Und vor allem, wenn die Datenbasis...

»Eine Gefahr besteht darin, Aufgaben an KI-Systeme zu delegieren und zu sagen: Am Ende schaut ein Mensch nur noch einmal drüber.«



Stefan Woltran im Interview mit Georg Niedermühlbichler in Wien.

»Weil man bei Social Media gesehen hat, wie schnell ein System, das man anfangs für emanzipatorisch und demokratisch hielt, in eine ganz andere Richtung abgelenkt ist.«

...die Datenbasis gut ist und funktioniert. Gerade im heiklen Gesundheitsbereich ist es wesentlich, dass die Daten im Haus bleiben.

Als Mietervereinigung werden wir selbstverständlich auch diese Systeme mit verifizierten Daten nutzen müssen. Wenn ich dagegen einem KI-Chatbot im Internet eine rechtliche Frage stelle, greift dieser auf ungeprüfte Quellen zurück, sodass ich falsche Informationen erhalten kann. Das heißt, jeder ist gut beraten, diese Informationen von jemandem prüfen zu lassen, der sich wirklich auskennt.

Genau. KI macht es zwar jetzt leichter, aber auch schon zuvor konnte man in irgendwelchen dubiosen Foren Fragen stellen, die dann von einem nicht minder dubiosen Experten beantwortet wurden. Das Problem dabei ist, dass die großen KI-Systeme genau

steckt ein profitgetriebenes Business, das darauf abzielt, den einzelnen User möglichst lang auf dem System zu halten und mittelfristig Gewinne mit Werbeeinschaltungen oder Ähnlichem zu machen. Alternative Wege wären, die Systeme als Gemeingut aufzusetzen oder deren Qualität durch Zulassungsverfahren – ähnlich jenem für Arzneimittel – mit einem definierten Prozess abzusichern.

Solche Regelungen gibt es derzeit nicht, die Firmen stellen irgendein System ins Netz und die Menschen verwenden es. Das wurzelt in der Geschichte des Internets und auch ein bisschen in jener der Softwareentwickler, die sehr frei in ihrer Arbeit waren. Nun müssen wir uns als Gesellschaft fragen, wohin wir eigentlich wollen. Man beginnt, über Verbote und Zugangsbeschränkungen zu diskutieren; daneben gibt es einen Kampf um Urheberrechte. In den USA setzen die Firmenchefs mit ihren Systemen auf Trump und sein »Anything goes«, während Europa die Rolle des Regulierers spielt, aber über keine annähernd so skalierbaren KI-Systeme verfügt. China positioniert sich irgendwo zwischen Europa und den USA. Europa muss stark bleiben. Der *Digital Services Act*, der *AI Act* und die *Datenschutz-Grundverordnung* sind gute Grundlagen, die man sich nicht von Lobbyisten verwässern lassen darf. Das Thema ist hochpolitisch geworden.

Bei Internet und Social Media hinken Regierungen immer hinterher. Bei KI schaut man jedoch von Anfang an genauer hin.

Weil man bei Social Media gesehen hat, wie schnell ein System, das man anfangs für emanzipatorisch und demokratisch hielt, in eine ganz andere Richtung abgelenkt ist.

In puncto Partizipationsmöglichkeiten liegt KI-technisch aber auch viel ungenutztes Potenzial brach. Übersetzungstools können Sprachbarrieren abbauen und es gibt spannende algorithmische Entwürfe, wie man Partizipationsprozesse aufsetzt und bewertet. Momentan sind KI-Systeme für



MVÖ-Präsident Niedermühlbichler im Gespräch mit KI-Experte Professor Stefan Woltran.

diese Daten – auch jene von Pseudo-Experten – als Grundlage verwenden. Zwar werden die Antworten der KI-Systeme qualitativ besser werden, aber aus meiner Sicht ist nicht ausgemacht, dass die jetzt verfügbaren Systeme die Ultima Ratio sind. Dahinter

den Einzelnen da, aber wenn man diese ins Kollektive bringt, wäre noch viel mehr möglich. Der Urgeist des Internets, das kollektive Schaffen von Wissen wie bei Wikipedia, ist etwas Tolles. Man vergisst gerne, dass es auch ohne Profitmodell funktionieren kann.

Es gab ein gemeinsames Digitalisierungs-Projekt der Stadt Wien und der TU Wien, »Brise«, bei dem ich peripher mitgearbeitet habe. Dabei ging es unter anderem darum, Bebauungspläne zu digitalisieren. Die Stadt Wien hat sich ja dem digitalen Humanismus verschrieben, der sich mit Fragen zu KI beschäftigt: Wie kann man Menschen bilden und Awareness schaffen, welche Probleme mit Daten entstehen können? In diesem Bereich gibt es spannende Kooperationen mit verschiedenen Ländern.

Ein großer Nachteil der KI ist, dass sie nie aufhört und immer Antworten gibt.

Das ist einer der Tricks bei Social Media: es kommt immer was Neues. Dieses psychologische Modell, die Leute im System zu halten, gibt es in KI-Systemen auch. Das hat schon zu tragischen Fällen geführt und dürfte eigentlich nicht am Markt sein. Aber klar, man kann immer sagen: Ein Messer ist auch ein Werkzeug, deshalb kann man es nicht verbieten.

KI hat uns in der Vergangenheit also schon viel länger begleitet, als uns bewusst war und wird uns auch in der Zukunft begleiten. Aber wie? Man liest immer wieder von Experten, die davor warnen, dass KI der Menschheit gefährlich werden könnte. Wie ernst ist so etwas zu nehmen?

Die klassische Geschichte, dass die KI irgendwann die Weltherrschaft an sich reißt, halte ich für Ablenkung. Weil es ganz andere Gefahren gibt, etwa die Überwachung persönlicher Daten. Nichtsdestotrotz muss man sagen, dass wir uns zu einem gewissen Grad anpassen. Durch Digitalisierung und KI werden wir jeden Tag in gewisse Richtungen gelenkt. Welche Nachrichten ich sehe, welchen

Film ich streame, welchen Partner ich auf einer Partnerbörse wähle: das ist alles digital gesteuert. Und das geht fast jeder Person auf diesem Planeten so. Man darf diese Macht nicht unterschätzen. Wenn man nur zwei Prozent der Menschen in irgendeine Richtung



Stefan Woltran im Interview mit Georg Niedermühlbichler.

lenken kann, bedeutet das extreme Macht. Dabei geht es nicht um die KI, sondern um die Leute dahinter.

Ich glaube nicht, dass die KI eigenmächtig wird und sich nicht mehr abschalten lässt. Im Endeffekt ist es nur ein komplexer Schaltkreis. Allein aufgrund der Komplexität eines Systems ist so etwas wie Bewusstsein nicht notwendigerweise vorhanden. Gefährlich wird es, wenn wir als Menschen dem System Eigenschaften zuschreiben, die es gar nicht hat, nur weil es wie eine Person agiert.

Danke für das Gespräch.

»Die klassische Geschichte, dass die KI irgendwann die Weltherrschaft an sich reißt, halte ich für Ablenkung.«

Befristet – und trotzdem flexibel?

Das österreichische Mietrecht gibt Mieterinnen und Mietern das Recht, auch einen befristeten Vertrag nach einem Jahr mit dreimonatiger Kündigungsfrist aufzulösen. Ein konkreter Fall der Mietervereinigung Steiermark.

Herr M. war erleichtert. Nach langer Suche hatte er endlich eine Wohnung gefunden – eine kleine Single-Wohnung in einem Mehrparteienhaus, angeboten von einer privaten Vermieterin. Im Internet hatte er gelesen, dass Neubauten nicht unter die Regeln des Mietrechtsgesetzes fallen.

Der Mietvertrag wurde auf fünf Jahre befristet abgeschlossen. Für die Vermieterin eine sichere Sache – für Herrn M. zunächst auch. Doch das Leben ändert sich schneller als gedacht: Im Sommer 2025 veränderte sich seine berufliche Situation grundlegend. Ein Umzug wurde notwendig. Herr M. wollte früher aus dem Vertrag aussteigen.

Viele Mieterinnen und Mieter stellen sich in so einer Situation dieselbe Frage: Kann ich einen befristeten Mietvertrag vorzeitig kündigen?

Die Antwort ist klar – und beruhigend.

Auch wenn eine Wohnung nicht in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



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

fällt, gilt: Mieterinnen und Mieter sind an eine vereinbarte Befristung nicht »gefasst«. Nach § 29 MRG haben sie das Recht, einen befristeten Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzulösen. Dieses Recht kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Genau das tat Herr M. Er kündigte schriftlich unter Einhaltung der dreimonatigen Frist. Die Vermieterin akzeptierte die Kündigung – auch wenn ursprünglich eine fünfjährige Vertragsdauer vereinbart war.

Der Fall zeigt: Befristet heißt nicht unkündbar.

Wichtig ist jedoch, die Spielregeln zu kennen:

- Eine Befristung muss seit dem 1. Jänner 2026 bei gewerblicher Vermietung mindestens fünf Jahre dauern, um gültig zu sein. Bei Privatvermietungen gelten wie bisher drei Jahre Mindestdauer.

- Mieterinnen und Mieter einer Wohnung können nach einem Jahr kündigen.
- Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.
- Die Kündigung muss schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift erfolgen.

Gerade in Zeiten beruflicher Veränderungen, familiärer Entwicklungen oder neuer Lebenspläne gibt dieses gesetzliche Kündigungsrecht Sicherheit.

Unser Tipp:

Schauen Sie bei einem befristeten Mietvertrag genau auf die Laufzeit und notieren Sie sich rechtzeitig die Fristen. Und wenn sich Ihre Lebensumstände ändern, lohnt sich ein Blick ins Gesetz – oder eine rechtliche Beratung bei den Expertinnen und Experten der Mietervereinigung Österreichs.



Fair Wohnen **MIETER
VEREINIGUNG**
Steiermark





Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Mietervereinigung aktualisiert Design und Webauftritt

Neue Webseite und neues Logo: Mehr Services, mehr Benutzerfreundlichkeit, mehr Geschwindigkeit.

Die Mietervereinigung Österreichs hat ihren Auftritt überarbeitet. Die Website wurde grundlegend neu entwickelt und das Design der größten Mieterschutzorganisation des Landes mit einem neuen Logo und einer frischen Farbpalette modernisiert. Ziel des Redesigns war es, ein prägnantes Branding zu schaffen, das in allen Anwendungen konsistent und wiedererkennbar ist.

Im Zentrum der Neugestaltung der Webseite stand verbesserte Benutzerfreundlichkeit. Die neue, barrierefreie Seite verkürzt Ladezeiten und ist für die Nutzung mit mobilen Endgeräten optimiert. Mitglieder und Interessierte finden sich nun intuitiver zurecht und gelangen rascher zu Informationen und Dienstleistungen.

Neue Services für Mitglieder
Für Mitglieder stehen außerdem neue Services zur Verfügung: Die neue Online-Terminvergabe ermöglicht es, bequem von zu Hause aus Beratungstermine zu buchen. Zusätzlich können Unterlagen direkt hochgeladen werden, was den Beratungsprozess beschleunigt. Mitglieder können sich online über den aktuellen Stand ihrer Ver-



Roll-Up mit neuem Logo und frischer Farbpalette.



Servicecenter Wien mit neuer Optik.

fahren informieren. Aktualisierte Rechner – etwa für Betriebskosten oder Altbaumieten – liefern Richtwerte auf Basis aktueller Daten und der geltenden Rechtslage.

»Die neue Homepage bietet nicht nur ein neues Design, sondern auch erweiterte Services und Funktionalität«, erklärt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung. »Wir kombinieren unsere langjährige Expertise mit moderner Technologie, um unseren Mitgliedern noch besseren Service und allen Interessierten wichtige Informationen zu bieten.«

Die neue Homepage ist ab sofort unter www.mietervereinigung.at erreichbar. Alle bisherigen Zugangsdaten behalten ihre Gültigkeit.





Gipfelstürmerin

Elke Hanel-Torsch wechselt von der Wiener Mietervereinigung in die Stadtregierung – die Wohnrechtsexpertin wird Stadträtin.

Zwischen alter und neuer Wirkstätte liegen 280 Meter – zwei Häuserblocks trennen die Zentrale der Mietervereinigung Wien vom Rathaus. Für Elke Hanel-Torsch ist es ein kurzer Weg und doch ein großer Schritt: Die Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung wechselt in die Stadtregierung und wird ab 25. März Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen.

»Das ist auf der einen Seite eine sehr schmerzliche, auf der anderen Seite aber eine sehr erfreuliche Nachricht«, sagt Georg



Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung. Er bedankte sich für die langjährige und auch nach außen sehr präsente Arbeit Hanel-Torschs. Die Rochade zeige, wie die Arbeit der Mietervereinigung in Wien wahrgenommen und geschätzt werde. » «, so Niedermühlbichler.

Das sieht auch Hanel-Torschs Vorgängerin als Wohnbaustadträtin, Kathrin Gaál, so: »Das Ressort Frauen und Wohnpolitik ist entscheidend für diese Stadt und für die Wienerinnen und Wiener, und ich bin überzeugt, dass sie die richtige Kraft dafür sein wird.«

20 Jahre für die Mietervereinigung

Die gebürtige Kärntnerin – aufgewachsen in St. Veit an der Glan – begann ihre Laufbahn bei der Mietervereinigung Wien 2006 als Juristin, direkt nach dem Studium der Rechtswissenschaften. Von 2010 bis 2014 war sie Teamleiterin, von 2014 bis 2016 Geschäftsführerin und ab 2016 geschäftsführende Landesvorsitzende. Sie lenkte die Organisation souverän durch herausfordernde Zeiten wie die Corona-Pandemie und gilt heute als bekannteste Mieterschützerin Österreichs. Allein

Oben: Aus Fair Wohnen im Juni 2018 – Elke Hanel-Torsch (L.) beim Interview mit Neo-Stadträtin Kathrin Gaál und MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

Unten: Titelseite des MVÖ-Magazins »Der Mieter« 1994 – MVÖ-Präsident Alois Reich (li.) gratuliert Werner Faymann zum Job.



Als Mieterschützerin unermüdlich: Hanel-Torsch.



in Wien holte die Mietervereinigung unter ihrer Führung von 2016 bis 2025 28,3 Millionen Euro für Mieterinnen und Mieter zurück.

2024 schaffte sie bei der Nationalratswahl den Einzug ins Parlament. Als Wohnbausprecherin der SPÖ und Obfrau des Ausschusses für Bauten und Wohnen war sie eine wesentliche Verhandlerin des Mietenpakets und der Mietpreisbremse (*mehr dazu ab Seite 16 in diesem Heft*). Nach etwas mehr als einem Jahr als Abgeordnete legt sie ihr Mandat nun zurück und übernimmt das Amt der Stadträtin.

»Neuer Lebensabschnitt«

»Für mich beginnt nach 20 Jahren Mietervereinigung und knapp einem Jahr als Abgeordnete zum Nationalrat ein neuer beruflicher Lebensabschnitt«, sagt Hanel-Torsch.

»Wien ist wie keine andere Stadt bekannt für leistbares, qualitätsvolles und sicheres Wohnen. Das ist kein Naturgesetz, sondern das Ergebnis harter Arbeit. Ich werde dieses Amt mit vollem Einsatz ausüben, um Wien noch lebenswerter zu gestalten.«

Prominenter Vorgänger

Der Schritt von der Wiener Mietervereinigung zum Wohnbaustadtrat wurde schon einmal gesetzt: von Werner Faymann im Jahr 1994.

Nach 12 Jahren als Stadtrat in Wien zog es ihn in die Bundespolitik und nach eineinhalb Jahren als Verkehrsminister wurde Faymann im Dezember 2008 Bundeskanzler – ein Amt, das er bis 2016 innehatte...



Foto: Flux2 pro (KI), Prompt und Montage MVO

Was bringt das Mieten-Paket?

Seit Jahresbeginn gilt das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG). Es deckelt Mieterhöhungen – aber längst nicht alle. Was Mieterinnen und Mieter wissen müssen und wo die Regelung Lücken lässt.

Seit dem 1. Jänner 2026 greift das Mieten-Paket der Bundesregierung.

Sein Kernstück, das *Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG)*, soll dämpfen, was die Inflation der vergangenen Jahre in Gang gesetzt hat: steigende Wohnkosten für Millionen Mieterinnen und Mieter in Österreich. Die Mietervereinigung, die seit Jahren vehement eine gesetzliche Mietpreisbremse forderte, wertet das Gesetz als Teilerfolg. Was dahintersteckt – und wer davon profitiert.

Land der Mieter

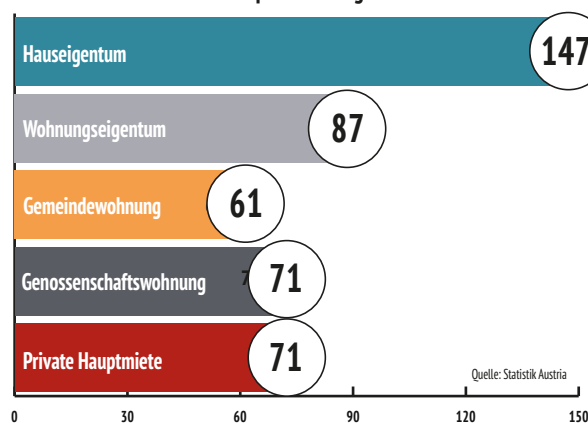
Österreich gilt international als Land der Mieterinnen und Mieter. Mit einer Mietquote von 45 Prozent liegt man im europäischen Spitzenfeld.

Die Gruppe der Mieter unterteilt sich in drei größere Sektoren: 16 Prozent leben in Gemeindewohnungen, 39 Prozent in Genossenschaftswohnungen und 45 Prozent in meist privaten Mietwohnungen (siehe Grafik ganz rechts).

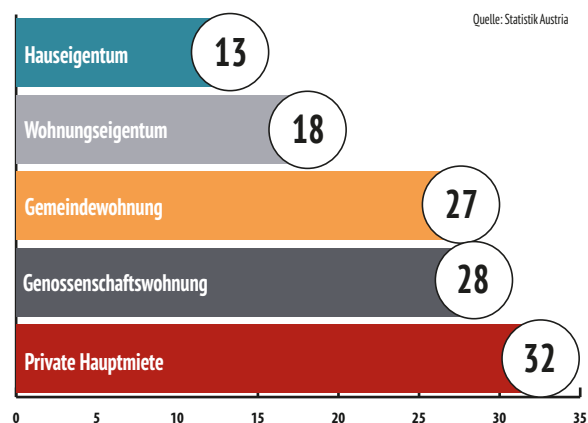
Signifikante Unterschiede

Was die Wohnsituation betrifft, bestehen signifikante Unter-

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in m²



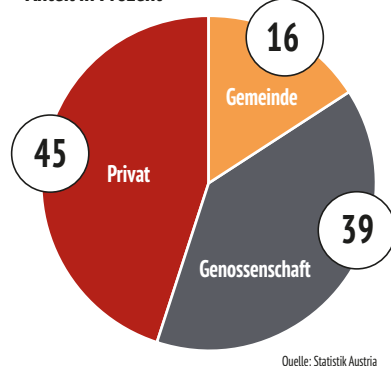
Anteil der Wohnkosten am Haushalts-Einkommen in Prozent



schiede zwischen den Sektoren. Hauseigentümer wohnen hierzulande durchschnittlich auf doppelt so großer Fläche wie Mieter (siehe Grafik links).

Umgekehrt ist die Situation bei den Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Zinsen für Kredite, Heizung, Energie, Instandhaltung). Haushalte in privaten Mietwohnungen ge-

Miete nach Segmenten, Anteil in Prozent



ben im Schnitt 32 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus, Genossenschafts- und Gemeindemieter etwas mehr als ein Viertel, während Wohnungs- und Hauseigentümer mit 11 Prozent anteilig die geringsten Aufwendungen stemmen müssen (siehe Grafik links).

Was das Mie-WeG regelt – und was nicht

Das neue Gesetz greift ausschließlich bei Mieterhöhungen, die auf einer vertraglich vereinbarten und wirksamen Index- oder Wertsicherungsklausel beruhen. Enthält der Vertrag keine wirksame Wertsicherungsklausel, kann der Mietzins auch nach dem neuen Gesetz nicht angepasst werden. Erhaltungs- oder Verbesserungsbeiträge, Staffelmieten und Betriebskosten werden nicht durch das *MieWeG* gedeckelt.

Für wen gilt das MieWeG?

Das *MieWeG* erfasst alle Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Im gemeinnützigen Wohnbau (WGG) gilt es ausnahmsweise dort, wo die Entgeltbildung nach § 13 Abs. 4 WGG – also ein vereinbarter angemessener Mietzins – vorliegt.

Für wen gilt das MieWeG nicht?

Ausgenommen sind Geschäftsraummietverträge wie Büros oder Ladenlokale, Wohnungen im gemeinnützigen Wohnbau (außer der genannten Ausnahme), Mietverträge in Ein- oder Zweiobjekthäusern sowie Freizeit- und Zweitwohnungen. Auch Dienstwohnungen, die an ein bestehendes Dienstverhältnis gebunden sind, unterliegen dem *MieWeG* nicht.

1. Nur eine Mieterhöhung pro Jahr

Ein zentraler Eingriff des *MieWeG* betrifft den Zeitpunkt von Mieterhöhungen. Bisher erlaubten viele Verträge Erhöhungen zu individuellen Stichtagen oder beim Überschreiten eines definierten Schwellenwerts. Künftig gelten für einheitliche Termine: der 1. April bzw. der 1. Mai. Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Miete aufgrund einer Wertsicherungsklausel nur noch einmal jährlich, stets zum 1. April (1. Mai bei Richtwert- oder Kategoriewertsicherung), erhöhen. Sieht ein Vertrag einen anderen Termin vor – etwa den 1. Jänner – muss die Erhöhung dennoch warten.

Für bestehende Verträge bedeutet das: Auch wenn eine Erhöhung laut Vertrag bereits im Jänner oder Februar wirksam werden dürfte, dürfen Vermieterinnen und Vermieter erst ab 1. April erhöhen. Entscheidend ist dabei, dass der Erhöhungsbetrag eingefroren bleibt – die Inflation zwischen Jänner und April darf nicht nachträglich eingerechnet werden.

Wartefrist bei Neuverträgen

Wer heuer einen Mietvertrag unterzeichnet (Ausnahme: Genossenschaftswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Freizeit- und Zweitwohnungen), dem darf die Miete frühestens zum 1. April 2027 erhöht werden. Die erste Anpassung erfolgt grundsätzlich am 1. April des auf den Vertragsabschluss folgenden vollen Kalenderjahres.

Ein Beispiel: Neumieter Franz Huber unterzeichnet seinen Mietvertrag in einem sogenannten privaten »Neubau« im Februar 2026. Seine erste Mieterhöhung darf frühestens am 1. April 2027 erfolgen. Zudem

darf für diese erste Anpassung die Inflation des Jahres 2026 nur anteilig angerechnet werden.

2. Deckelung Mieterhöhung

Der zweite Eingriff betrifft die Höhe der Mieterhöhung. Für alle Mietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG gilt die neue Drei-plus-Hälfte-Regel: Was über drei Prozent Inflation liegt, tragen Mieter und Vermieterin je zur Hälfte.

Konkret: Lag die durchschnittliche Inflation des Vorjahres über drei Prozent, darf die Miete nicht mehr vollständig angepasst werden. Alles oberhalb der Drei-Prozent-Marke wird nur zur Hälfte aufgeschlagen. Maßgeblich ist die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020).

Ein Beispiel: Leonie Schmidt wohnt in einem nach 1945 errichteten sogenannten privaten »Neubau« (Teilanwendung des MRG). Die Vorjahresinflation lag bei 4,0 Prozent. Ohne Bremse würde ihre Miete um 4,0 Prozent steigen. Nach der neuen Formel berechnet ihre Vermieterin: 3 Prozent (Sockel) + 0,5 Prozent (die Hälfte des verbleibenden 1 Prozent) = 3,5 Prozent Erhöhung.

Sonderdeckel für Altbauten und Gemeindewohnungen

In vor 1945 errichteten privaten »Altbauten« und in Gemeindewohnungen gilt in den ersten zwei Jahren ein strengerer Sonderdeckel. Für die Inflation des Jahres 2025 dürfen Vermieterinnen maximal einen Prozentpunkt weitergeben, für die Inflation 2026 maximal zwei Prozent. Erst ab der Inflation des Jahres 2027 greift die allgemeine Drei-plus-Hälfte-Regel.

Rat & Hilfe

Das Angebot der Mietervereinigung im Internet:



mietervereinigung.at

Vorsicht, Ausnahmen!

Es gibt Konstellationen, in denen eine Erhöhung zum 1. April 2026 die genannten Grenzen übersteigen kann. Der Grund: Die Deckelungsregeln gelten stets nur für das unmittelbar vorangegangene Kalenderjahr.

Sieht ein Mietvertrag keine jährliche Anpassung vor – etwa bei einer Schwellenwertklausel –, darf die Anhebung die Inflation mehrerer Jahre berücksichtigen. Wurde die Miete beispielsweise seit 2024 nicht mehr angepasst, kann der Vermieter bzw. die Vermieterin die anteilige Inflation der Jahre 2024 und 2025 einrechnen. Dabei gilt: Für 2025 greift die Grenze von einem Prozent, für 2024 nicht, sofern diese Inflation noch nicht verrechnet wurde. Die Gesamtanhebung kann dadurch über dem Ein-Prozent-Limit liegen.

Ein Beispiel: Katharina Müller wohnt in einem vor 1945 errichteten sogenannten privaten „Altbau“ (Vollanwendung des MRG), Mietvertrag seit Februar 2024. Der Vertrag enthält eine Schwellenwertklausel: Erhöhung erst bei Überschreiten einer Fünf-Prozent-Schwelle. Diese Schwelle wurde im Dezember 2025 erreicht. Statt einer Erhöhung um fünf Prozent berechnet der Vermieter: 10/12 der Jahresinflation 2024 plus 1 Prozent für 2025 (Sonderdeckel) – das ergibt 3,45 Prozent.

Die Parallel-Rechnung

In jedem Fall ist eine Parallelrechnung nötig: Die VermieterInnen dürfen nie mehr verlangen, als ihr ursprünglicher Vertrag hergibt – selbst wenn das MieWeG theoretisch eine höhere Grenze erlauben würde. Als Obergrenze gilt stets der niedrigere Wert aus Vertrag und Gesetz. Und: für die Ermittlung der korrekten Erhöhung bei Altverträgen ist nicht das Datum der letzten Zahlung oder des letzten Schreibens re-

levant, sondern der Monat der Indexzahl, auf dem der aktuell gezahlte Mietzins basiert.

3. Aliquotierungsregel beim ersten Mietvertrag

Bei der allerersten Anpassung nach Vertragsabschluss darf nicht die gesamte Vorjahresinflation aufgeschlagen werden. Angerechnet werden nur die vollen Monate, die im Jahr des Vertragsabschlusses noch nach dem Abschluss lagen.

Ein Beispiel: Mieter Thorsten Steiner schließt den Mietvertrag im April 2026 neu ab. Im restlichen Kalenderjahr verbleiben noch acht volle Monate (Mai bis Dezember). Für die Erhöhung am 1. April 2027 dürfen daher nur 8/12 der durchschnittlichen Inflation des Jahres 2026 angerechnet werden. Entscheidend ist stets der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – nicht der tatsächliche Mietbeginn.

Rückwirkende Mieterhöhung?

Im MRG-Teilanwendungsbereich können Vermieterinnen und Vermieter eine Erhöhung, die bereits 2025 möglich gewesen wäre, aber nicht geltend gemacht wurde, im Jahr 2026 nachholen.

Im MRG-Vollanwendungsbereich ist eine rückwirkende Erhöhung ausgeschlossen: Das Erhöhungsbegehren muss spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin beim Mieter bzw. bei der Mieterin einlangen, damit die Erhöhung zum Folgemonat – in der Regel der 1. Mai – wirksam wird.

Wie kann man die Erhöhung prüfen?

Die korrekte Berechnung ist komplex – VermieterInnen müssen nun oft mehrere Rechenschritte parallel ausführen. Mieterinnen und Mieter sollten das Erhöhungsschreiben daher sorgfältig prüfen: Wurde der 1. April (oder 1. Mai, siehe oben) als Termin eingehalten? Wurden die jeweiligen Obergrenzen beachtet?

Im Zweifel empfiehlt sich eine persönliche Beratung durch Fachleute. Lassen Sie Ihre Erhöhung von den Expertinnen und Experten der Mietervereinigung kontrollieren.

Einordnung: Ein erster Schritt

Das MieWeG bringt Mieterinnen und Mietern spürbare Entlastung: durch Deckelungen, zeitliche Verschiebungen und eine einheitlichere Indexierung. Berechnungen der Mietervereinigung zufolge spart ein durchschnittlicher Miethaushalt im Altbau heuer rund 318 Euro; österreichweit summiert sich die Ersparnis auf rund 207 Millionen Euro.

Freilich zeigt aber allein schon die Komplexität der Berechnungen für die unterschiedlichen Bereiche sowie die Anzahl der Ausnahmen, dass ein neues, einheitliches Mietrecht für alle endlich kommen muss.

Für diesen nächsten Schritt setzt sich die Mietervereinigung auf allen Ebenen ein.



13.000 Euro! Kontrolle der Betriebskosten-Abrechnung lohnt sich

Gleich fünf Mieterinnen und Mieter eines Zinshauses in Wien-Josefstadt erhielten eine ungewöhnlich hohe Rückzahlung überhöhter Betriebskosten. Mehr als 13.000 Euro konnten die Juristen der Mietervereinigung für sie zurückfordern.

Dieser Fall zeigt, warum sich eine Überprüfung der jährlichen Betriebskostenabrechnung lohnt. Zwei der Mieter lassen ihre Abrechnungen bereits seit 2015 regelmäßig von der Mietervereinigung kontrollieren – drei weitere Bewohner desselben Hauses folgten ihrem Beispiel.

Bei der Prüfung der Abrechnungsjahre 2020 bis 2022 fiel rasch auf, dass die verrechneten Beträge für Versicherungen, Hausreinigung und „sonstige Betriebskosten“ überhöht erschienen. Da die Hausverwaltung eine außergerichtliche Einigung ablehnte, stellte Jurist Martin Brunnhauser von der Mietervereinigung einen Antrag auf Überprüfung bei der Schlichtungsstelle.

Schlichtungsstelle gibt den Mietern recht

Die Schlichtungsstelle prüfte die beanstandeten Positionen. Da die Hausverwaltung trotz mehrfacher Aufforderung keine Versicherungspolizzen für die Jahre 2020 bis November 2021 vorlegte, galten diese Kosten als überhöht. Auch bei der Hausreinigung ergab eine be-



Martin Brunnhauser
ist Jurist der Mietervereinigung Wien und vertrat die Mieterinnen und Mieter im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/kontakt-wien

hördliche Preisprüfung eine Überhöhung; hinzu kam, dass die Mieterinnen und Mieter eine unregelmäßige und unzureichende Reinigung der Stiegenhäuser beanstandet hatten. Nach Abschluss des Verfahrens erhielten die fünf Bewohner insgesamt mehr als 13.000 Euro zurück – je nach Wohnungsgröße zwischen 1.100 und 4.700 Euro pro Person.

Nur wer aktiv wird, bekommt Geld zurück

Vielen Mieterinnen und Mietern ist nicht bewusst, dass fehlerhafte Betriebskosten-Abrechnungen für Hausverwaltungen kaum Konsequenzen haben. Rückzahlungen erhalten nur jene, die die Abrechnungen prüfen und bei Ungeheimheiten aktiv vorgehen. Die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner erfahren oft gar nicht, dass sie zu viel bezahlt haben – und bekommen nichts zurück. Denn: Eine fehlerhafte Abrechnung muss nicht für das gesamte Haus korrigiert werden. Die Mietervereinigung empfiehlt daher, Betriebskostenabrechnungen einmal jährlich prüfen zu lassen. Für Mitglieder ist dieser Service kostenlos.

i Fristen

Für die meisten Mietverhältnisse – etwa solche, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) oder dem allgemeinen bürgerlichen Recht unterliegen – können Betriebskostenabrechnungen bis zu drei Jahre rückwirkend überprüft werden, sofern die Abrechnungen vorliegen.

Anders im gemeinnützigen Wohnbau (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG) und bei Heizkosten (HeizKG): Hier haben Mieterinnen und Mieter nur sechs Monate Zeit, um nach Erhalt der Abrechnung schriftlich und begründet Einspruch zu erheben. Wird diese Frist versäumt, gilt die Abrechnung als genehmigt. Wurde der Einspruch jedoch rechtzeitig eingebracht, bleiben auch in diesen Fällen drei Jahre ab Fälligkeit der Nachzahlung oder des Guthabens, um eine Falschverrechnung zurückzufordern. dazu ausgerichtet.

Frühlingserwachen

Nach dem langen Winter bringt der Frühling wieder frischen Schwung in den Alltag. *Fair Wohnen* hat den großen Ratgeber für Mieterinnen und Mieter.

Der Winter war lang genug. Jetzt zieht es uns nach draußen – auf Balkon, Terrasse und in den Garten. Grillen, Lärmen, Garteln: Was Mieterinnen und Mieter im Frühling dürfen und was nicht, zeigt dieser Überblick.

Garten

Ein Garten, den alle Mieterinnen und Mieter frei nutzen dürfen, gilt als Gemeinschaftsfläche. Die laufenden Kosten für Pflege und Betreuung, zum Beispiel das Rasenmähen, können anteilig als Betriebskosten abgerechnet werden. Größere Maßnahmen, wie das Fällen eines

Baumes oder eine erstmalige Neubepflanzung, fallen hingegen nicht darunter. Grundsätzlich steht die Gemeinschaftsfläche allen Bewohnerinnen und Bewohnern offen – nie-



mand darf einen Teil davon für sich allein beanspruchen. In der Hausordnung kann festgelegt werden, welche Aktivitäten im Garten erlaubt sind und welche nicht. Wer ein Blumenbeet anlegen oder einen Baum pflanzen möchte, muss sich dafür die Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters einholen.

Steht der Garten nur einem bestimmten Kreis von Mieterinnen und Mietern zur Verfügung, dürfen die anfallenden Betriebskosten auch nur diesen verrechnet werden. In einem solchen Fall können Mieterinnen und Mieter gemeinsam mit der Vermieterseite festlegen, wer zur Gemeinschaftsanlage gehört, und eine eigene Vereinbarung zu Betriebskosten und Instandhaltung treffen. Wenn dieses Mitspracherecht nicht gegeben ist, empfehlen wir eine Rechtsberatung bei der Mietervereinigung.

Grillen

Wer ein Grillfest plant, sollte vorab einen Blick in die Hausordnung und den Mietvertrag

Alles übers Grillen
wenn Sie Mieterin
oder Mieter sind:



[mietervereinigung.at/
services/grillen-auf-balkon-
und-terrasse-was-ist-erlaubt](https://mietervereinigung.at/services/grillen-auf-balkon-und-terrasse-was-ist-erlaubt)

werfen. Grundsätzlich ist das Grillen auf dem Balkon oder der Terrasse erlaubt, allerdings können individuelle Vorschriften im Mietvertrag oder in der Hausordnung Einschränkungen vorsehen. Zudem müssen Grillbegeisterte je nach Bundesland verschiedene gesetzliche Vorgaben berücksichtigen, beispielsweise aus dem Feuerpolizei-, dem Luftreinhaltegesetz oder der Bauordnung. In jedem Fall empfiehlt es sich, die Nachbarinnen und Nachbarn vorab über das geplante Grillen zu informieren, um Streitigkeiten wegen Rauch- oder Lärmentwicklung zu vermeiden.

Balkon und Terrasse

Grundsätzlich dürfen Mieterinnen und Mieter Balkon und Terrasse frei gestalten und nutzen, solange sie die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen und die Hausordnung respektieren. Möbel, Sonnenschirme und Pflanzen gelten als ortsüblich und dürfen ohne Genehmigung aufgestellt werden. Vorsicht gilt bei Kletterpflanzen wie Efeu – ihre Haftwurzeln können das Mauerwerk dauerhaft schädi-

gen. Für alles, was in der Fassade verankert werden muss, etwa Markisen oder schwere Blumenkästen, sollte vorab die Zustimmung eingeholt werden. Blumenkästen auf dem Balkon müssen sicher montiert sein. Bei Schäden greift die Haftungsregelung nach § 1318 ABGB. Fällt der Blumenkasten vom Fensterbrett, haftet die Mieterin bzw. der Mieter. War der Kasten außerhalb des Balkongeländers angebracht, trägt die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer die Verantwortung. Daher knüpfen viele Mietverträge das Anbringen von Gegenständen außerhalb des Mietgegenstandes an die Zustimmung der Vermieterseite. Diese kann die Anbringung aus Sicherheitsgründen untersagen. Wer sich darüber hinwegsetzt, riskiert rechtliche Konsequenzen – bis hin zu einer Klage wegen Besitzstörung.

Lärm

In Österreich gibt es keine einheitlichen Ruhezeiten. Wann Rasenmäher oder Kettensägen zum Einsatz kommen dürfen, ►

variiert von Ort zu Ort. Wer sichergehen will, erkundigt sich direkt bei seiner Gemeinde. Allgemein gelten meist Ruhezeiten von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie ganztags an Sonn- und Feiertagen. In Wien etwa ist das Rasenmähen mit einem Benzinmäher samstags von 12:00 bis 24:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig untersagt, während der Betrieb von Elektorasenmähern davon nicht betroffen ist. Bei Lärmproblemen mit Nachbarinnen oder Nachbarn hilft am besten das Gespräch. Bleibt dieser Versuch ohne Erfolg, kann die Polizei helfen, denn anhaltende Lärmbelästigung ist nach den Landespolizeigesetzen eine Verwaltungsübertretung. In Wien kann das bis zu 700 Euro kosten..

Wie laut ist zu laut? Das regelt in Österreich das Rücksichtnahmegebot des ABGB. Fernseher, Stereoanlage und Instrumente sollten auch tagsüber auf »Zimmerlautstärke« bleiben. Was »Zimmerlautstärke« konkret bedeutet, hat der Oberste Gerichtshof (OGH) definiert – und die Antwort ist weniger präzise, als man erwarten würde. Der OGH-Entscheidung zufolge wird »Zimmerlautstärke«

dann eingehalten, »wenn die Geräusche innerhalb der Wohnungen der übrigen Bewohner nicht mehr oder doch kaum noch vernommen werden können, sodass die Nachbarn dadurch auch nicht wesentlich gestört werden.«

Fahrräder am Gang

In Neubauten ist ein Fahrradabstellraum gesetzlich vorgeschrieben, in vielen Altbauten fehlt er gänzlich. Im Hausgang hat das Fahrrad jedenfalls nichts verloren: Der Gang gilt als allgemeiner Teil der Liegenschaft, den niemand privat belegen darf. Im Regelfall regelt die Hausordnung, was wo abgestellt werden darf. Wer sein Fahrrad legal am Gang abstellen möchte, braucht ein Sondernutzungsrecht – und das muss ausdrücklich im Mietvertrag stehen.

Wer sein Rad trotzdem länger stehen lässt, riskiert die Entrümpelung. Die Hausverwaltung muss diese rechtzeitig ankündigen – per Aushang, Brief oder E-Mail – und eine Frist setzen, innerhalb derer die Betroffenen ihr Fahrrad selbst entfernen können. Werden Räder

dennoch abtransportiert, müssen sie für eine gewisse Zeit eingelagert werden, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer sie auslösen können. In der Praxis sind dafür oft rund 50 Euro pro Fahrrad fällig.

Ratgeber Lärm
für Mieterinnen
und Mieter:



[mietervereinigung.at/
services/lärm-so-können-sich-
mieter-wehren](https://mietervereinigung.at/services/lärm-so-können-sich-mieter-wehren)

Pflanzen im Stiegenhaus

Für Pflanzen im Stiegenhaus gilt sinngemäß das Gleiche wie für Fahrräder. Stiegenhaus und Gang sind allgemeine Teile der Liegenschaft, daher dürfen einzelne Mieter dort auch nichts lagern. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschieden, dass Blumentöpfe oder Fahrräder keine »brandgefährlichen Gegenstände« im Sinne des Feuerpolizeigesetzes sind. Trotzdem gilt: Was den Fluchtweg versperren könnte, hat dort nichts verloren. Wer sich nicht daran hält, begeht eine Verwaltungsübertretung.

So viel ist klar: Wer seine Rechte kennt, wohnt entspannter. Und wer auf eine konkrete Frage keine Antwort findet, sollte sich nicht auf Halbwissen verlassen. Die Mietervereinigung berät in allen mietrechtlichen Angelegenheiten – von der Abrechnung der Betriebskosten bis zum Streit ums Fahrrad im Gang.



Brüssel gegen die Wohnungskrise

Wohnen war bisher Ländersache. Nun handelt die Europäische Union: Ein neuer Maßnahmenplan soll Spekulation eindämmen und bezahlbaren Wohnraum fördern.

Leistbares Leben ist den Menschen in Europa derzeit wichtiger als alles andere. Das zeigt die Eurobarometer-Umfrage vom Mai 2025: Die Bürgerinnen und Bürger erwarten vor allem Maßnahmen gegen hohe Lebenshaltungskosten – und damit auch gegen steigende Mieten.

Traditionell fällt Wohnen in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten. Dennoch hat die EU-Kommission nun erstmals auf europäischer Ebene gehandelt: Dan Jørgensen, der erste EU-Kommissar für Wohnungswesen, stellte im Dezember in Straßburg einen umfassenden Plan vor. Dieser kombi-

niert konkrete EU-Initiativen mit Empfehlungen an die Mitgliedstaaten.

So sollen die Beihilfевorschriften überarbeitet werden, um nationalen Regierungen den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Kommunen und Regionen sollen künftig besser gegen touristische Kurzzeitvermietungen vorgehen können. Und die Spekulation institutioneller Investoren auf dem Wohnungsmarkt will die Kommission durch europaweite Datenerhebungs-sichtbar machen.

An der Entstehung des Plans war die Mietervereinigung als Gründungsmitglied der *Internationalen Mietervereinigung IUT* beteiligt.

IUT-Präsidentin Marie Linder begrüßte ihn als »wichtigen Schritt im Kampf gegen die Wohnungskrise«, mahnte aber nach: »Wir brauchen klare und durchsetzbare Mietobergrenzen, Mindesthaltedauern für sozialen Wohnraum sowie unbefristete Mietverträge. In der vorgelegten Form sind die Auflagen unzureichend – die EU muss deutlich nachbessern.«

Auch die Mietervereinigung bewertet den Plan grundsätzlich positiv, sieht aber in vielen Bereichen noch Nachschärfungsbedarf.

EU-Wohnkommissar Dan Jørgensen stellt den Plan für leistbares Wohnen vor.
Foto: Valentine Zeler, Europäische Union, 2025, zur Verfügung gestellt im Rahmen der CC BY 4.0

Explosion der Betriebskosten

Mieterinnen und Mieter in Frankenmarkt bestreiten hohe Betriebskosten-Nachforderungen. Die Mietervereinigung Oberösterreich prüft den Fall und verlangt Aufklärung.

Drei Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnhauses im oberösterreichischen Frankenmarkt erhielten für das Abrechnungsjahr 2024 Nachforderungen von insgesamt rund 10.700 Euro: im Einzelnen 4.109, 3.993 und 2.630 Euro. Das Gebäude umfasst lediglich vier Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 245 Quadratmetern.

Enorme Kostensteigerung

Sie wandten sich an die Mietervereinigung Oberösterreich. Die Prüfung der Abrechnungen ergab: Die gesamten Betriebskosten stiegen von 6.985 Euro im Vorjahr auf 10.106 Euro – ein Anstieg von rund 45 Prozent. Für ein Haus dieser Größe verlangt das nach einer Erklärung. Zwei Positionen fallen besonders auf. Die Müllabfuhr verteu-



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)

erte sich von 593 auf 1.037 Euro. Die Kosten für Wasser und Kanal stiegen von 1.159 auf 3.983 Euro – ein Plus von 244 Prozent. Für vier Wohneinheiten sind das Werte, die einer Begründung bedürfen.

Dazu kommen Heizkosten von 10.651 Euro, abgerechnet über die Nahwärme der Gemeinde Frankenmarkt zum Preis von 3,62 Euro pro Quadratmeter. Die Jahresabrechnung liegt zwar vor – die Mieterinnen und Mieter zweifeln dennoch an der Richtigkeit der verrechneten Beträge.

Die Mietervereinigung forderte die Hausverwaltung schriftlich auf, die Gemeinde-Jahresabrechnung ab Jänner 2025 vorzulegen – bislang ohne Antwort. Offen sind auch die Fragen, wer die Zählerstände abgelesen hat,

ob Wartungen am Heizsystem durchgeführt wurden und ob Prüfprotokolle vorliegen.

Mieterinnen und Mieter haben gesetzlichen Anspruch auf eine transparente und belegbare Abrechnung aller Betriebskosten. Angesichts der Höhe der Nachforderungen sowie der deutlichen Kostensteigerungen sieht die Mietervereinigung dringenden Klärungsbedarf und wird nun direkt bei der Gemeinde Frankenmarkt anfragen, ob der Abrechnung ein Fehler zugrunde liegt oder ob die ausgewiesenen Verbrauchsdaten von den tatsächlichen Zählerständen abweichen.

Die Mietervereinigung Oberösterreich berichtet im nächsten *Fair Wohnen* über das Ergebnis.

Ihre Frage zum Mietrecht im Radio

Wenn Sie wohnrechtliche Fragen haben, dann sind Sie bei der neuen Radio-Show der Mietervereinigung genau richtig. Zu hören ist die Sendung jeden 1. Donnerstag im Monat auf Radio Orange oder online, wann immer Sie möchten.

Mietrecht und Musik lautet das Motto der neuen Radio-Show der Mietervereinigung, die einmal im Monat auf Radio Orange 94.0 zu hören ist. Die Sendung widmet sich voll und ganz dem Themenfeld Wohnen. Ob Mietrecht, Nachbarschafts- oder Wohnungseigentumsfragen – wir bieten Ihnen fundierte Infos, praktische Tipps und kompetente Beratung.

Das Besondere an unserer Sendung: Ihre Fragen stehen im Mittelpunkt! Sie haben die Möglichkeit, Ihre Anliegen und Fragen zum Wohnrecht per E-Mail an unsere Redaktion zu senden. Unsere Expertinnen und Experten werden diese in der Sendung beantworten.

Zu hören sie die Radio-Show der Mietervereinigung an jedem 1. Donnerstag im Monat um 10.00 Uhr live auf Radio Orange und natürlich auch nachträglich online. Die Mietervereinigung zum Hören gibt es übrigens schon länger – als Podcast »Fair Wohnen« auf allen gängigen Plattformen.

Fair Wohnen
zum Hören und
Nachhören im Cultural
Broadcast Archive:



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



Schicken Sie uns Ihre Frage!

Wollen Sie Ihre wohnrechtliche Frage von den Experten der Mietervereinigung im Radio beantwortet haben? Dann schicken Sie bitte einfach ein E-Mail mit Ihrer Frage an die Redaktion unter frage@mietervereinigung.at.

Glasfaser statt Kupfer: Europa investiert in das Internet der Zukunft

Ein leistungsfähiger Internetanschluss ist heute für Mieterinnen und Mieter so essenziell wie Strom, Wasser oder Heizung. Die Europäische Union treibt mit Förderungen den Glasfaserausbau sowohl in den Städten als auch am Land voran.



Europaabgeordneter Hannes Heide (S&D Fraktion) setzt sich im Regionalausschuss für den Ausbau von schnellem Internet ein.

Schnelles und verlässliches Internet ist längst Teil der Grundversorgung und eine Notwendigkeit wenn es ums Arbeiten im Homeoffice, Streaming, digitale Amtswege oder Unterricht von zu Hause geht. Mit dem geplanten Gesetz über digitale Netze (*Digital Networks Act*) will die Europäische Kommission die Weichen für die digitale Infrastruktur Europas neu stellen. Bis spätestens 2035 sollen demnach alte DSL-Verbindungen schrittweise durch moderne, gigabitfähige Anschlüsse ersetzt werden. In Österreich trifft der Vorschlag auf einen Markt, der sich mitten im Umbau befindet. Zwar schreitet der Glasfaserausbau voran, doch die Mehrheit der Haushalte nutzt weiterhin DSL-Anschlüsse über das bestehende Kupfertelefonnetz. Von Abschaltungen kann erst gesprochen werden, wenn nahezu flächendeckend Glasfaser verfügbar ist. Die *Deutsche Telekom* plant eine Kappung der Kupferkabel in einer Straße nur vorzunehmen, wenn vier von fünf Haushalten mit Glasfaser-Techno-

nologie versorgt sind. Vereinzelt wird es auch Ausnahmen geben, etwa weil der Verbau von Glasfaser zu teuer ist.

Ländliche Regionen profitieren am meisten

Das Problem der bisherigen DSL-Anschlüsse, die auf Kupferleitungen basieren, ist, dass sie störanfälliger und weniger leistungsfähig sind. Angesichts der steigenden Datenmengen werden sie in Zukunft an ihre Grenzen stoßen. Das Datenvolumen steigt in Österreich jährlich um

rund 13 Prozent. Fast 60 Prozent des Gesamtvolumens der Daten laufen über das Festnetz. Zu den größten Treibern gehören Videostreaming, Cloud-Dienste, Homeoffice und digitale Anwendungen im Alltag, von intelligenten Haushaltsgeräten bis zu sprachgesteuerten Helferlein, wie *Alexa* und *Siri*. Ein Glasfaseranschluss, speziell ein FTTH-Anschluss (»Fiber to the Home«) bringt das Kabel direkt bis in die Wohnung und ermöglicht höchste Bandbreiten und Stabilität. Seit 2020

ist die Zahl aktiver FTTH-Anschlüsse in Österreich rasant gestiegen. Erfreulich ist, dass vor allem ländliche Regionen vom Ausbau profitieren. Dort hat sich die Zahl der FTTH-Anschlüsse seit in den vergangenen fünf Jahren von 47.000 auf 174.000 nahezu verdreifacht. Gefolgt von Städten (rund 100.200 Anschlüsse) und Vororten mit etwa 98.500 Anschlüssen. Die gezielte Förderpolitik in den Regionen wirkt, besonders Landesteile die bisher eine Internetgeschwindig-



Der Glasfaserausbau schreitet in ganz Europa voran.

keit mit weniger als 100 Mbit/s aufweisen, sollen durch europäische Fördergelder ans Glasfasernetz (mit bis zu 1000 Mbit/s) angebunden werden.

Große Unterschiede in den Bundesländern

Instrumente wie *InvestEU* und das österreichische Programm *Breitband Austria 2030* stellen für den Glasfaserausbau erhebliche Mittel bereit. Allein in Österreich fließen bis 2026 über 1,4 Milliarden Euro in den Ausbau, zusätzlich unterstützt durch Darlehen der *Europäischen Investitionsbank* (350 Millionen Euro). Die Investitionen steigen seit 2018 jährlich um etwa drei Prozent, 2024 wurden beispielsweise rund 806 Millionen Euro in die digitale Infrastruktur investiert. Die Förderstrategie zielt besonders auf einen Ausbau außerhalb urbaner Zentren ab. Große Flächenländer wie Niederösterreich, Oberösterreich und die Steiermark profitieren am stärksten, da dort der Bedarf von Breitbandausbau am höchsten ist. Während Wien und Tirol beim Glasfaserausbau mit jeweils mehr als 50 Prozent Netzabdeckung vorne liegen, sind Bundesländer wie Vorarlberg (20 %) oder das Burgenland (15 %) die Schlusslichter. Im europäischen Vergleich liegt Österreich mit der Glasfaser-Abdeckung von knapp 50 Prozent noch unter dem EU-Durchschnitt. Andere Länder wie Spanien oder Portugal sind deutlich weiter.

Offene Netze sichern faire Preise

Für Mieterinnen und Mieter ist nicht nur die Verfügbarkeit des Glasfaseranschlusses entscheidend, sondern auch der Preis. Denn obwohl die Anschlüsse steigen, nutzen österreichweit nur 8 Prozent der Haushalte und Unternehmen derzeit einen aktiven Glasfaseranschluss. Diese niedrige Aktivierungsquote deutet darauf hin, dass die Tarife mit Glasfasergeschwindigkeit für viele Nutzerinnen und



Schnelles Internet setzt stabile Verbindungen voraus.

Nutzer noch zu hoch sind. Obwohl in den vergangenen Jahren Breitbanddienste bereits günstiger geworden sind und Kundinnen und Kunden heute deutlich mehr Geschwindigkeit und Datenvolumen pro Euro erhalten, als noch vor wenigen Jahren. Damit schnelles Internet in Zukunft kein Luxus ist, beinhaltet das europäische Gesetz über digitale Netze die Stärkung des Open-Access-Prinzips. Neue Glasfasernetze müssen demnach auch anderen Anbietern, als den netzerschließenden Unternehmen, offenstehen. Dieser Wettbewerb fördert die Vielfalt im Endkundenmarkt und sorgt für faire Tarife.

Streaming-Giganten zur Kasse bitten

Europa treibt den Glasfaserausbau mit Nachdruck voran, um digitale Chancengleichheit zu sichern. Diese Investitionen sind weit mehr als Infrastrukturprojekte, sie sind eine soziale und wirtschaftliche Weichenstellung für die Zukunft, die

bestimmt, ob die digitale Transformation bei den Menschen ankommt.

Der Wechsel von DSL zu Glasfaser ist daher kein bloßes technisches Upgrade, sondern eine Investition in Lebensqualität, Wettbewerbsfähigkeit und gesellschaftliche Teilhabe. Homeoffice, digitale Bildung und Streaming setzen leistungsfähige, stabile Verbindungen voraus, in der Stadt wie auf dem Land. Nur so lassen sich gleichwertige Lebensverhältnisse im digitalen Zeitalter schaffen. Sehr kritisch sehe ich, dass die Europäische Kommission im Gesetz über digitale Dienste, bisher nicht den sozialdemokratischen Forderungen nach einer verpflichtenden Netzgebühr für große Streamingplattformen nachgegangen ist. Unternehmen wie *Netflix*, *Disney* oder *Amazon* profitieren erheblich vom Ausbau der europäischen Netzinfrastruktur und sollten zur Beteiligung der Erschließungs- und Ausbaukosten verpflichtet werden.

Schauplatz

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.

Wien

Frischer Look für Servicecenter

Im Zuge des Redesigns erhielt auch das Servicecenter der Mietervereinigung Wien in der Reichsratsstraße 15 ein neues, frisches Erscheinungsbild. In den Beratungsräumen wurde straßenseitig eine spezielle Sichtschutz-Folie angebracht. Mehr zum Redesign finden Sie in diesem Heft ab Seite 12.



Das Servicecenter zeigt sich mit frischen Farben ganz im neuen Look.



Wien

Bilanz der MVÖ Wien: Mehr als 2,6 Mio. Euro zurückerstritten

Mehr als 2,6 Millionen Euro hat die Mietervereinigung Wien im Jahr 2025 für Mieterinnen und Mieter erstritten. Die erstrittenen Beträge kommen zur Gänze den Mitgliedern zugute, da die Verfahrenskosten durch Mitgliedsbeiträge gedeckt sind.

Mehr als 20.000 Beratungen

Insgesamt führten die Expertinnen und Experten der Mietervereinigung Wien im Jahr 2025 20.271 wohnrechtliche Einzelberatungen durch – 9.937 persönlich sowie 10.334 telefonisch oder online.

»Viele Mieterinnen und Mieter wollten wissen, ob die konkrete Wertsicherungsklausel in ihrem Mietvertrag rechtlich zulässig ist«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Die lange und intensive rechtliche Diskussion zu diesem Thema hat viele Fragen aufgeworfen.« Daneben blieben auch die »Klassiker« stark nach-

gefragt: die Überprüfung der Miethöhe und der Betriebskosten.

Rund ein Drittel der Verfahren 2025 betraf überhöhte Mieten oder Betriebskostenabrechnungen. Darüber hinaus standen die Juristinnen und Juristen der Mietervereinigung den Mitgliedern in allen mietrechtlichen Fragen zur Seite. In 15 Prozent der Verfahren ging es um die Durchsetzung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, in 8 Prozent der Fälle um Kauttionen. Die restlichen Verfahren betrafen Themen wie Entschädigungs- oder Investitionsansprüche, Ablösen, Anerkennungen als Hauptmieter und Ähnliches.

Nicht in der Statistik enthalten sind Kündigungs- oder Mietzinsminderungsverfahren, bei denen Mitglieder der Mietervereinigung Wien durch externe Rechtsanwaltskanzleien vertreten werden.

Wien

Medien-Termine

In rechtlichen Fragen ist die Mietervereinigung die erste Ansprechpartnerin für Medien. Seit Jahren ist Elke Hanel-Torsch, MVÖ-Landesvorsitzende Wien, in diversen Print-, Online-, Radio- und TV-Formaten zu Gast, erklärt Standpunkte der MVÖ und informiert Mieterinnen und Mieter über ihre Rechte.



Elke Hanel-Torsch im Interview mit der ORF-Sendung »Wien heute«.

Wien

Vernissage und Ausstellung von Helga Lauth

Am 14. Jänner wurde die Ausstellung von Helga Lauth von Mietervereinigungs-Präsident Georg Niedermühlbichler mit zahlreichen Gästen feierlich eröffnet. Die Grafikerin und Illustratorin arbeitete für namhafte in- und ausländische Verlage. Sie gestaltet mit Feder oder Pinsel, in Kreide oder gemalt, in Farbcollagen, Scheren- und Linolschnitt und oft in Schabkarton. Die Werkschau ist noch bis 6. April zu den Öffnungszeiten im Wiener Servicecenter bei freiem Eintritt zu sehen.



MIETERVEREINIGUNG WIEN PRÄSENTIERT WERKE VON

HELGA LAUTH

AUSSTELLUNG 14.1.–6.4.2026 WIEN 1., REICHSRATSSTRASSE 15

Ein Chamäleon auf Schabkarton – Grafik von Helga Lauth.

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
Für Erstkündungen, allgemeine Wohnfragen und für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung
Dienstag 16.00 bis 17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 bis 15.00 Uhr.

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 Erstkündungen, 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 16. April und 18. Juni
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 Erstkündungen 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 Erstkündungen, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung an jedem 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.00-18.30 Uhr.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Für Erstkündungen, allgemeine Wohnfragen und 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 Erstkündungen, allgemeine Wohnfragen und 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
Mail: liesing@mietervereinigung.at
Für Erstkündungen, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung jeden 3. Dienstag im Monat von 17.00 - 18.30 Uhr.

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: 26. März, 23. April, 28. 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

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: 16. März, 20. April, 18. Mai

BEZIRK LEOBEN

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9, Besprechungszimmer 1. Stock

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai

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: 17. März, 21. April, 19. Mai

BEZIRK MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai

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. März, 7. April, 5. Mai

BEZIRK WEIZ

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 23. März, 27. April, 18. Mai

BEZIRK LEIBNITZ

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung.

BEZIRK DEUTSCHLANDSBERG

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Terminvereinbarung unter

Tel.: 050195-4300 notwendig

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: nur nach tel. Voranmeldung

BEZIRK VOITSBERG

8580 Köflach

Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr

Terminvereinbarung unter Tel:

0676/6062434 notwendig

Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

STUDENTEN

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14–15 Uhr

Termine: 11. März, 8. April, 13. Mai

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:

2. April, 30. April, 11. Juni, 2. Juli 2026

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel: 0732/77 32 29,

Fax: 0732/79 44 61

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Telefonate können zu folgenden Zeiten entgegengenommen werden:

Mo-Mi 8.30–12.00 Uhr, 14.00–16.30 Uhr

Do, Fr 8.30–12.00 Uhr

Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 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 Dolmetsch sowie ein/e Jurist:in der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg, Herrenstraße 20/9

Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf, Terminvereinbarung unter 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 unter 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 unter 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 Marisa Herzog-Perchtold beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen?

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



Marisa Herzog-Perchtold ist Teamleiterin der Mietervereinigung Wien.

Frage

Im Dezember habe ich ein Wertsicherungsschreiben von meinem Vermieter erhalten, in dem steht, dass meine Miete ab Januar 2026 erhöht wird. Ist das rechtlich zulässig?

Antwort

Im Dezember 2025 hat der Nationalrat das Mietzins-Wertsicherungsgesetz verabschiedet, das seit dem 1. Januar 2026 gilt. Es legt fest, dass Mieterhöhungen nur noch einmal pro Jahr und frühestens ab April vorgenommen werden dürfen. Für Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) vollständig unterliegen, wurde eine maximale Erhöhung von einem Prozent festgelegt. Bei teilweiser Anwendung des MRG gilt eine Obergrenze von drei Prozent. Liegt die Inflation darüber, darf zusätzlich die Hälfte der Differenz aufgeschlagen werden. Mieterhöhungen, die vor dem festgelegten Zeitpunkt erfolgen, sind unrechtmäßig. Von dieser Neuregelung ausgenommen sind Genossenschaftswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie geförderte Wohnungen für die Dauer der Förderung.

Frage

Ich bin Wohnungseigentümer und möchte die Wohnung neu vermieten. Allerdings nur für zwei Jahre, da mein Neffe dann sein Studium beginnt und die Wohnung benötigt. Ist eine Vermietung kürzer als drei Jahre möglich? Gibt es Ausnahmen?

Antwort

Für Wohnungen, die unter den Teil- oder Vollanwendungsbereich des MRG fallen, ist eine gesetzliche Mindestmietdauer vorgeschrieben. Als Privatvermieter müssen Sie einen befristeten Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren abschließen. Wenn Sie eine kürzere Laufzeit vereinbaren, wird der Vertrag rechtlich automatisch als unbefristet gewertet. Eine Ausnahme besteht für Wohnungen der Kategorien A oder B, die ausschließlich als Zweitwohnung aufgrund eines berufsbedingten, vorübergehenden Wohnortwechsels genutzt werden. Dies muss schriftlich im Vertrag festgehalten sein. In diesen Fällen ist eine kürzere Befristung zulässig, die jedoch maximal sechs Monate betragen darf.

Frage

Wir würden gerne eine Genossenschaftswohnung anmieten, allerdings überschreiten wir die Einkommensgrenze knapp. Gibt es eine Möglichkeit, diese Voraussetzung zu umgehen?

Antwort

Genossenschaftswohnungen werden mithilfe staatlicher Förderungen (Wohnbauförderung) errichtet, um Menschen mit mittlerem oder niedrigerem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die entsprechenden Förderrichtlinien, darunter auch die Einkommensobergrenzen, sind gesetzlich festgelegt und werden regelmäßig überprüft. Wird eine dieser Grenzen überschritten, erlischt der Anspruch auf eine geförderte Wohnung.



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

Mit Sicherheit Recht

Sichern Sie sich jetzt mit der Rechtsschutzversicherung der Wiener Städtischen gegen Sorgen von morgen ab.

Sebastian Scherzer

☎ 050 350 - 23757

☎ 050 350 90 - 23757

✉ s.scherzer@wienerstaedtische.at

#einesorgeweniger

Ihre Sorgen möchten wir haben.

**WIENER
STÄDTISCHE**
VIENNA INSURANCE GROUP

