



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 02033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Wie alles begann

# 110 Jahre Mietervereinigung



**MVÖ erkämpft für Mieterin 77.410 Euro**  
Stadtgespräch in Wien

**Klimaanlage: Ratgeber für Mieter**  
Infos rund um den Einbau

**»Hilfe für jene, die Hilfe brauchen«**  
Michael Häupl im Interview

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

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

- ✔ **Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen**
- ✔ **Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen**
- ✔ **Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten**
- ✔ **Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen**
- ✔ **Überprüfung von Maklerprovisionen**
- ✔ **Mietvertragsberatung**
- ✔ **Hilfreiche Online-Services**



»Hilfe für jene, die Hilfe brauchen«  
Michael Häupl im großen Fair-Wohnen-Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**

**110 Jahre Mietervereinigung**  
Seit 1911 steht die MVÖ mit Rat und Tat auf Seiten der Mieter und kämpft für leistbares Wohnen. Wie alles begann:  
**Seite 12**



**MVÖ erkämpft 77.410 Euro für Mieterin**  
Jahrelang zahlte eine Wienerin zu hohe Miete. Die Experten der MVÖ holten ein kleines Vermögen für sie zurück.  
**Seite 8**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Frühlingszeit ist Betriebskostenzeit</b>                             | <b>10</b> |
| Zwischenbilanz der BK-Abrechnungen in der Steiermark                    |           |
| <b>Rechtskrimi um Klimaanlage</b>                                       |           |
| MVÖ unterstützt hitzegeplagte Familie bis zum OGH                       | <b>18</b> |
| <b>Klimaanlage: Worauf Mieter achten sollten</b>                        |           |
| Kompakte rechtliche Information der MVÖ                                 | <b>20</b> |
| <b>MV ÖO bekämpft falsche Wasser- und Kanalgebühren</b>                 |           |
| Experten erstritten für Linzer Familie mehr als 2.500 Euro              | <b>23</b> |
| <b>Wien: Normalverdiener kann sich nur noch 29m2 leisten</b>            |           |
| Mietmonitor des Instituts für Raumplanung der TU Wien                   | <b>24</b> |
| <b>»Ohne Mietrechtsreform wird es nicht gehen«</b>                      |           |
| Wohnforscher Justin Kadi im Fair-Wohnen-Interview                       | <b>25</b> |
| <b>Sicher-Wohnen-Fonds muss jetzt kommen</b>                            |           |
| Breite Unterstützung für die Forderung der MVÖ                          | <b>26</b> |
| <b>Altersgerechtes Wohnen in COVID-Zeiten</b>                           |           |
| Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament                             | <b>28</b> |
| <b>Appell von EU-Abgeordneten und Städten: Obdachlosigkeit beenden!</b> |           |
| Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament                            | <b>30</b> |
| <b>Callcenter</b>   |           |
| Blick hinter die Kulissen der MVÖ - Teil 2                              | <b>32</b> |
| <b>MVÖ intern ... 34 Servicestellen ... 36</b>                          |           |
| <b>Wie ist das eigentlich? ... 38 MVÖ historisch ... 39</b>             |           |

**IMPRESSUM**

**Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:**

Mietervereinigung Österreichs,  
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,  
Tel. 05 01 95, Fax Dw 92000  
E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at  
Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler  
Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler  
Redaktion: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik  
Produktion: Martin Ucik  
Anzeigenleitung: Monika Jurisic  
Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 38.250 Exemplare  
(ÖAK, Jahresschnitt 2020)



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



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Mietervereinigung wurde 1911 mit dem Ziel gegründet, die tristen Wohnverhältnisse der Bevölkerung zu verbessern. Damals herrschte in Wien der sogenannte »freie Markt« - teure Mieten, Willkür der Hausbesitzer und Spekulation resultierten in einer Wohnungsnot. Jeder zehnte Wiener musste sich als Untermieter oder Bettgeher durchs Leben kämpfen.

Die Mietervereinigung machte sich von Beginn an für den Mieterschutz stark. Mit dem Mietengesetz 1922 gelang es, Kündigungs- und Preisschutz - bis heute die grundlegenden Bausteine des Mietrechts - zu verankern. 1934 wurde die Mietervereinigung, wie viele andere der Sozialdemokratie nahestehende Organisationen, verboten. 1945, unmittelbar nach Kriegsende, wurde die Arbeit wieder aufgenommen und die Mietervereinigung zu einer tatkräftigen Interessenvertretung aller wohnenden Menschen ausgebaut. Weiters wurde die Rechtsberatung und -vertretung für Mitglieder etabliert, mittlerweile erkämpfen wir Jahr für Jahr mehr als 3 Millionen Euro für Mieterinnen und Mieter in ganz Österreich.

Auch wenn sich die Wohnverhältnisse in den letzten 110 Jahren deutlich verbessert haben und die Mietervereinigung viel erreicht hat, bleibt noch jede Menge zu tun. Dafür setzen wir uns tagtäglich mit vollem Einsatz ein, denn wie unsere Geschichte zeigt, ist faires und leistbares Wohnen leider keine Selbstverständlichkeit sondern ein Produkt steter und konsequenter Arbeit.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

# »Hilfe für jene, die Hilfe brauchen«

Im Fair-Wohnen-Interview spricht Wiens Altbürgermeister Michael Häupl mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über seine Zeit nach dem Bürgermeister-Amt, seine neue Aufgabe als Präsident der Volkshilfe Wien und erklärt, warum er die Forderung nach einem Hilfsfonds für Mieter in Not unterstützt.

**Georg Niedermühlbichler: Im letzten Interview, das wir vor drei Jahren – als du noch Bürgermeister warst – geführt haben, hast du gesagt, du wirst in der Pension die Rosen im Garten deiner Frau schneiden. Wie geht es den Rosen deiner Frau jetzt? Haben sie deine Rückschnitte verkräftet?**

Michael Häupl: Den Rosen geht es großartig. Wobei ich dazu sagen muss: es ist eigentlich nur ein einziger Strauch, allerdings ein riesig großer. Es geht auch dem Lavendel sehr gut. Gut, den Umgang mit Lavendel bin ich ja gewohnt (*lacht*).

**Hast du dich an deine neuen Freiheiten schon gewöhnt?**

Am Anfang war es ungewohnt. Ich musste mich daran gewöhnen, dass

das Handy nicht gleich am Nachtkästchen liegt. Es hat sich aber rasch ein neues Gefühl eingestellt, ein bisschen wie Urlaub. Ich habe Geburtstag gefeiert und kurz danach ging es schon ab ins Krankenhaus in meinen Zwangsurlaub, der mich inklusive Wiederaufbau fast ein halbes Jahr gekostet hat. Dann habe ich auf eindringliche Bitten der Freunde von der Volkshilfe Wien meine Hilfe zugesagt – weil es absehbar war, dass wir, selbst wenn wir Corona mithilfe der Wissenschaft Corona bezwingen, in eine enorme wirtschaftliche, soziale, gesellschaftliche Problematik geraten. Gerade in diesen Zeiten sind sozialdemokratische Ansätze der Hilfe für Menschen unglaublich wichtig. Ich habe der Volkshilfe zugesagt, im Wissen, dass zum einen eine gute Organisation dahinter steht. Zum anderen ist in solchen Zeiten in der öffentlichen Diskussion, in

der Öffentlichkeitsarbeit insgesamt im Bündnis mit vielen anderen Freunden eine ganze Menge zu machen. Heute kann ich nur sagen: mir geht es super!

**Du hast bereits angesprochen, dass du gefragt worden bist, ob du Präsident der Volkshilfe Wien werden möchtest. Musstest du lange überlegen?**

Ich musste überlegen und habe eine Reihe von Gesprächen mit Geschäftsführerin Tanja Wehsely geführt, weil ich mich mit über 70 Jahren nicht in einer Sozialbürokratie ersticken wollte. Aber der Verein ist sehr gut geführt und aufgestellt, vor allem in der Kernkompetenz Hauspflege. So kann ich mich als Präsident darauf konzentrieren, am öffentlichen Disput teilzunehmen, ihn anzuregen und Dinge auch ►



kritisch zu hinterfragen. Das war meine Hauptmotivation - wissend, dass es sehr vielen Leuten in nächster Zeit sozial und psychisch nicht gut gehen wird. Wenn wie vor kurzem bundesweit 1 Million Menschen in Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit sind, lässt sich ermesen, welche soziale Schiefelage hier eingetreten ist. Wenn man mir eine solche Aufgabe zutraut, kann ich mich nicht entziehen.

**Als du Präsident der Volkshilfe wurdest, habe ich auf Social Media Kommentare wie »Andere Ex-Politiker gehen zu großen Konzernen, Michael Häupl geht dagegen als echter Sozialdemokrat zur Volkshilfe« gelesen. Wie gehst du damit um?**

Ich lese ehrlich gesagt wenig Kommentare auf Social Media. Nicht aus Arroganz, sondern weil ich schon in der Vergangenheit nicht hinreichend Zeit dafür hatte. Warum ich mir das jetzt mit über 70 Jahren noch angewöhnen soll, weiß ich nicht. Aber natürlich habe ich solche Meinungen gehört - so wie ich auf der anderen Seite auch Fragen gehört habe, ob ich mir ein Zubrot verdienen muss. Es sei darauf hingewiesen, dass meine Funktion ehrenamtlich ist. Ich erhalte eine großzügige Pension und versuche, in Form von Leistung für die Volkshilfe, für den Wissenschafts- oder Forschungsbereich und in Form von Arbeitszeit für die Gesellschaft Einiges zurückzugeben. Das tut mir auch persönlich gut, denn zu Hause sitzen und nichts zu tun, brächte ich nicht zusammen - das bin nicht ich.

**Eine deiner ersten Aktionen als Präsident der Volkshilfe war eine Kundgebung gegen Abschiebungen vor dem Innenministerium gemeinsam mit deinem Freund, dem ehemaligen Flüchtlingskoordinator Christian Konrad. Das war medial sehr präsent. Ist es für dich auch ein Ziel, bei solchen Aktionen Persönlichkeiten wie Konrad einzubeziehen, die nicht der Sozialdemokratie zuzurechnen sind?**

Grundsätzlich engagierte sich die Volkshilfe schon vorher für Flüchtlingsrechte und in der Betreuung von Geflüchteten - wie andere auch, etwa

»Jemand, der wirklich an die christliche Soziallehre glaubt, der ist in Zeiten wie diesen - auch in Zeiten, wie sie uns bevorstehen - ein großer Bündnispartner.«



Georg Niedermühlbichler und Michael Häupl beim Fair-Wohnen-Interview in der MVÖ-Zentrale.

der Arbeiter-Samariter-Bund, das Rote Kreuz, die Caritas. Hilfsorganisationen im weitesten Sinn des Wortes sind ja nicht auf die Sozialdemokratie beschränkt. Bei dieser Kundgebung ging es um zwei Dinge. Erstens: am Beispiel abgeschobener Kinder darzulegen, dass wir für die Aufnahme von Kindern aus Lagern, die sich innerhalb Europas - Griechenland ist Mitgliedstaat der Europäischen Union - befinden, eintreten und wollen, dass ihnen geholfen wird. Das habe ich schon als Bürgermeister getan, als wir unbegleitete Mädchen aus dem Lager Traiskirchen geholt und in Ottakring in einem ehemaligen Pensionistenwohnhaus untergebracht haben. Natürlich gab und gibt es Diskussionen, aber mit Freunden kann man in solchen Diskussionen auch bestehen. Das können alle belegen, die in der Vergangenheit unmittelbar heftige Diskussionen erlebt haben, ob in Floridsdorf, in Liesing oder in meinem Heimatbezirk Ottakring. Das Zweitens läuft unter dem Stichwort »gemeinsam«. Ich wollte, dass alle - unabhängig von ihrer ideologischen Herkunft - helfen, die guten Willens und derselben Auffassung sind, dass man Kinder, dass man Flüchtlinge, die zu uns kommen und um Hilfe bitten, nicht im Stich lassen kann. Das redet einer illegalen Zuwanderung überhaupt nicht das Wort. Aber die legale Hilfe ist ja etwas ganz anderes und die hat man zu gewähren, sei es als Christ wie Christian Konrad oder als Sozialdemokraten wie wir. Da überschneidet sich vieles, wie wir wissen. Wir wollten gemeinsam gegen die Politik der harten Herzen auftreten und gegen Pseudoaktionen wie »Hilfe vor Ort«, die nicht funktionieren. Mir war es wichtig, dass wir die Schulsprecher entsprechend einbinden, die zu Recht den Ute-Bock-Preis für Zivilcourage erhalten haben; natürlich die Kinderfreunde, den Arbeiter-Samariter-Bund, aber auch Vertreter, die nicht unmittelbar mit der Politik zu tun haben, wie den Schauspieler Cornelius Obonya und meinen Freund Christian Konrad. Dieses gemeinsame Eintreten für Flüchtlinge hat unsere Freundschaft vertieft. Jemand, der wirklich an die christliche Soziallehre glaubt, der ist in Zeiten wie diesen - auch in Zeiten, wie sie uns bevorstehen - ein großer Bündnispartner.

**Zum Thema Corona: Die Mietervereinigung fordert von der Bundesregierung die Einrichtung eines »Sicher-Wohnen-Fonds«, eines Hilfsfonds, der Menschen, die sich die Miete nicht mehr leisten können, Geldmittel zur Verfügung stellt, um die Wohnung zu sichern und drohende Obdachlosigkeit abzuwenden. Das ist eine Forderung, die auch von der Volkshilfe geteilt wird. Wie wichtig ist es dir als Präsident und als Persönlichkeit, die man in ganz Österreich kennt, deine Popularität zur Verfügung zu stellen, um dafür Druck zu machen und die Regierenden dazu zu bringen, sich zu bewegen?**

Bruno Kreisky hat sinngemäß einmal gesagt: Popularität ist dazu da, um verbraucht zu werden. So streng würde ich das nicht sehen. Es ist mir aber ein fundamentales Anliegen, alles dafür einzusetzen, ein Stück mehr soziale Gerechtigkeit in die Gesellschaft zu bringen. Dazu zählt die Hilfe für jene, die Hilfe brauchen.

Deshalb unterstütze ich auch reinen Herzens diesen Hilfsfonds im Bündnis mit der Mietervereinigung. Im Prinzip geht es ja nicht nur darum Obdachlosen zu helfen, sondern darum, Obdachlosigkeit prophylaktisch zu verhindern – nicht zuletzt mit dem Argument, dass die Verhinderung von Obdachlosigkeit billiger ist als die Finanzierung der Obdachlosigkeit. Obdachlose Familien in Parks in einer Stadt wie Wien – oder auch in anderen Städten Österreichs, wo das natürlich in erster Linie ein Thema sein wird – das ist ein Bild, das ich mir nicht vorstellen kann und gar nicht vorstellen will, das geht einfach nicht. Das ist für mich eine zentrale Frage und ich hoffe, dass wir als Bündnispartner etwas erreichen können.

**Dann bleibt mir nur zu sagen: auf gute Zusammenarbeit.**

Auf gute Zusammenarbeit, ich freue mich.

»Es ist mir ein fundamentales Anliegen, alles dafür einzusetzen, ein Stück mehr soziale Gerechtigkeit in die Gesellschaft zu bringen.«



Georg Niedermühlbichler und Michael Häupl im Gespräch in der MVÖ-Zentrale in Wien.





# MVÖ erkämpft 77.410 Euro für Mieterin

Jahrelang zahlte eine Mieterin in Wien einen überhöhten Mietzins. Die Experten der Mietervereinigung brachten den Fall vor die Schlichtungsstelle und holten mehr als 77.410 Euro für die Mieterin zurück.

Im April 2010 hatte Beate Schwarz\* einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag für eine Altbau-Wohnung in Wien-Margareten unterschrieben, wenige Tage später bezog sie ihr neues Heim. 2013 und 2016 wurde ihr Vertrag neuerlich um jeweils drei Jahre verlängert. Im März 2019, kurz vor Ablauf der dritten Befristung, ließ Schwarz ihren Mietvertrag von den Experten der Mietervereinigung prüfen.

MVÖ-Jurist Daniel Piff entdeckte gleich mehrere Ungereimtheiten. Die erste: Im Mietvertrag wurde der Mietzins als »angemessen« bezeichnet, obwohl für die 96m<sup>2</sup>-Wohnung in einem Altbau der gesetzlich geregelte Richtwertmietzins zur Anwendung kommen sollte. Die zweite: Für die in der Wohnung befindliche Einbauküche wurde augenscheinlich eine überhöhte Möbelmiete von 235 Euro monatlich extra verrechnet. Die dritte: die Vermieterin schrieb eine sogenannte »Reparaturrücklage« in der Höhe von 36,40 Euro pro Monat vor – ein solcher Mietzinsbestandteil ist jedoch laut Mietrechtsgesetz (MRG) nicht zulässig.

Piff stellte noch im März 2019 für Schwarz einen Antrag auf Überprüfung des Mietzinses bei der



**Daniel Piff** ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieterin im Verfahren.

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



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

Schlichtungsstelle. »Mieter sollten darauf achten, keine Fristen zu verpassen. Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Die Frist beginnt bereits ab dem Zeitpunkt des Kündigungsschreibens zu laufen – nicht erst mit dem letzten Tag des Vertrages. Wenn man die Höhe der Miete überprüfen lassen will, ist es sinnvoll, schon möglichst bald nach der Kündigung einen Beratungstermin mit uns zu vereinbaren«, rät Piff. Der maximale Rückforderungszeitraum beträgt 10 Jahre.

Die Schlichtungsstelle entschied im Februar 2021, dass die Hauptmiete nach dem Richtwert mit einem Befristungsabschlag von 25 Prozent zu berechnen ist. Die Vermieterin hatte insgesamt also mehr als 30.000 Euro zu viel an Miete verrechnet. Auch die Möbelmiete hielt der Überprüfung nicht stand: hier errechnete die Schlichtungsstelle eine Gesamtüberschreitung von rund 20.000 Euro. Zu guter Letzt wurde in der Entscheidung auch noch die ungerechtfertigte »Reparaturrücklage« kassiert – mit einer Überschreitung von rund 4.000 Euro. »In unseren Beratungen stellen wir immer wieder fest, dass

Mietern überhöhte Möbelmieten verrechnet werden. Oft lohnt es sich, hier genau nachzurechnen«, sagt Piff.

Die Entscheidung erlangte Ende März Rechtskraft, Mitte April erhielt die Mieterin inklusive Zinsen und Umsatzsteuern exakt 77.410,59 Euro zurück.

## **i** Möbelmiete

Eine Möbelmiete muss im Vollanwendungsbereich des MRG ausdrücklich vereinbart werden. Die Höhe der Möbelmiete richtet sich nach Zeitwert und Restnutzungsdauer. Dazu kommt ein Gewinnzuschlag für den Vermieter (in Höhe von üblicherweise 12%) plus 20% Umsatzsteuer. Bei einer Einbauküche geht man von einer Nutzungsdauer von 20 Jahren aus. Ein einfaches Rechenbeispiel: Für eine Einbauküche mit einem Wiederbeschaffungswert von 10.000 Euro beträgt das angemessene Entgelt 56 Euro pro Monat.  $(10.000 + 12\% = 11.200; 20 \text{ Jahre} = 240 \text{ Monate}; \text{also } 11.200 / 240 = 46,67; 46,67 + 20\% \text{ USt.} = 56,00)$

# Frühlingszeit ist Betriebskostenzeit

Bis zum 30.06.2021 müssen in einem dem *MRG* unterliegenden Haus die Betriebskosten abgerechnet werden. Die Mietervereinigung Steiermark prüft seit Wochen fleißig die Abrechnungen der Mitglieder. Hier eine erste Bestandsaufnahme.

**A**uf großes Unverständnis trifft oftmals eine Regelung des *Mietrechtsgesetzes (MRG)*, welche Mieter bei Neuanmietung einer Wohnung zur Übernahme der Betriebskostennachzahlung des Vorjahres verpflichtet. Das *MRG* hält dazu fest, dass eine Nachzahlung zum übernächsten Zinstermin zu erstatten ist. Konkret trifft diese Nachzahlung jene Mietpartei, die am Fälligkeitszeitpunkt die Wohnung angemietet hat. Ob man auch im Abrechnungszeitraum 2020 bereits im Objekt gewohnt hat, spielt dabei keine Rolle.

Das *MRG* sieht einen taxativen Katalog vor, der bestimmt, welche Hausbetriebskosten auf die Mieter anteilig überwälzbar sind. Kosten, die nicht in diesem Katalog eingeordnet werden können, dürfen auch nicht an die Mieter weiterverrechnet werden. Die häufig vorkommende Betriebskostenposition »sonstige Betriebskosten«



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

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



[mietervereinigung.at/738/](http://mietervereinigung.at/738/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit

gehört zum Beispiel hinterfragt. Stellt sich heraus, dass hier Servicespesen, Kopier- und Druckkosten oder eine Aufwandsentschädigung verrechnet werden, ist dies nicht zulässig. Kosten für den Ersatz von Glühbirnen, Sicherungen, Split und Streusalz sind dagegen umlegbar.

Zu den Betriebskosten zählen auch Aufwendungen für die Hausbetreuung, wie etwa die Reinhaltung und Betreuung von Räumen des Hauses, die von Mietparteien allgemein benützt werden können. So manche Betriebskostenabrechnung weist nun eine hohe Nachzahlung aus, weil diese die Position »Abfertigung Hausbesorger« aufweist. Neben den eigentlichen Reinigungskosten zählen zu dieser Position auch alle Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung welche für einen Hausbesorger bezahlt werden müssen und eben auch die Abfertigung. Dies kann dazu führen, dass Mietparteien, welche gerade erst eine

Wohnung neu bezogen haben, die kompletten Abfertigungskosten anteilig im Wege der Betriebskosten zu bezahlen haben. Seit dem Jahr 2000 ist es möglich, dafür eine Abfertigungsrücklage zu bilden. Verpflichtend ist das jedoch nicht.

In vielen Mietshäusern hat die Unsitte Einzug gehalten, die alten Matratzen, Autoreifen etc. einfach in den Kellergängen oder im Hof auf Allgemeinflächen abzustellen. Vom Vermieter wird in Folge meist ein Entrümpelungsunternehmen beauftragt, das aber von den Mietparteien anteilig bezahlt werden soll. Die Verrechnung erfolgt dann über die jährliche Betriebskostenabrechnung. Dies sehen Mieter, von welchen der Müllberg nicht stammt, natürlich nicht ein. Eine Entrümpelung auf Kosten aller Mieter kann auf jedem Fall nur dann stattfinden, wenn es sich tatsächlich um herrenloses Gut handelt. Sollte man wissen, wem die Gegenstände gehören, ist es ratsam den Vermieter davon zu informieren. Sobald aber die Zuordnung nicht mehr möglich ist, darf der Vermieter den Unrat auf Kosten aller entfernen lassen.



Die Experten der Mietervereinigung Steiermark prüfen die Betriebskostenabrechnungen der Mitglieder gerne im Detail.





# Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Mietervereinigung kämpft für Deine Rechte als MieterIn und steht Dir bei Problemen mit Vermietern zur Seite. Top-JuristInnen beraten Dich in allen Wohnrechtsfragen und helfen Dir gegen Abzocke bei Mieten und Betriebskosten, beim Streit um Kauttionen und vielem mehr. Damit Wohnen fair bleibt. Alle Infos:

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

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**





# 110 Jahre Mietervereinigung

Seit 1911 steht die Mietervereinigung mit Rat und Tat auf Seiten der Mieter Österreichs, kämpft für leistbares Wohnen und Gerechtigkeit. Wie alles begann:

» Die Bevölkerung beginnt sich endlich gegen die Drangsalierungen und fortwährenden Zinssteigerungen der Hausherren zu wehren. Sie nimmt den Kampf gegen den Wohnungswucher, wie ihn die unterschiedlichen Hauseigentümer in der letzten Zeit besonders arg praktizieren, auf,« schrieb die Arbeiter-Zeitung über eine Mieterversammlung in der Engerthstraße in Wien am 1. Februar 1911.

Der Hauseigentümer, der im Grätzl weitere vier Häuser besaß, hatte seinen mehr als 250 Mietern, größtenteils Arbeiter und kleine Gewerbetreibende, den Zins zuvor empfindlich erhöht. Die Versammlung verlief laut und hitzig. Jurist Dr. Julius Deutsch (der in der folgenden Ersten Republik einer der führenden Politiker der Sozialdemokraten werden sollte) ergriff das Wort: »Die heutige Versammlung ist ein Protest gegen die gänzlich willkürlichen, ungerechten Mietzinssteigerungen, denen Sie ausgesetzt sind.

**95%**  
aller Wiener Mietwohnungen hatten im Jahr 1917 Wasser nur am Gang.

**73%**  
der Wiener Mietwohnungen 1917 waren Kleinwohnungen mit einem oder höchstens zwei Wohnräumen.

**10%**  
der Wiener waren im Jahr 1900 Untermieter oder sogenannte »Bettgeher«. Diese mussten stundenweise ein freies Bett in einer fremden Mietwohnung zum Schlafen benutzen, weil ihr Lohn nicht für eine eigene Wohnung reichte.

Freilich Ihr besonderer Fall ist nur ein Glied in der Kette des allgemeinen Wohnungselends, das jetzt in Wien herrscht. Es obliegt uns deshalb, einen Blick auf die Faktoren zu werfen, die in allen Wiener Bezirken wirksam sind, um den Wohnungsjammer zu vergrößern. In den letzten Jahren wurde die arbeitende Bevölkerung von den inneren Teilen der Stadt an die Peripherie gedrängt. Dort sammeln sich nun die Massen an; in den öden schmucklosen Vorstädten reiht sich Zinskaserne an Zinskaserne. Jedes Haus ist überfüllt.«

Eine Mieterin schilderte, dass in ihrem Haus 43 Mietparteien untergebracht waren. Die Wohnungen seien so finster, dass den ganzen Tag das Licht brennen müsse. Die Zimmer seien so klein, dass man sich nicht ordentlich waschen könne, für sämtliche Parteien sei nur eine einzige Waschküche da – die meisten müssten ihre Wäsche in der Nacht waschen. Noch im Laufe des Abends zeigte der organisierte

Protest der Mieter Wirkung und der anwesende Hauseigentümer nahm einen Teil der Mietzinserhöhung zurück.



Teuerungsrevolte in Wien-Fünfhaus 1911

## Gründung

Nur wenige Stunden vor der Versammlung in der Engerthstraße hatte der Privatbeamte Johann Schlatte an die *Hohe k.k. Stadthalterei in Wien* den Antrag gestellt, einen Verein mit dem Namen *Allgemeiner Mieterverein* gründen zu dürfen. Der Zweck des nicht-politischen Vereines: eine Besserung der



Arbeiter-Zeitung vom 16. März 1911



Szene in der Küche eines Zinshauses in Wien

## Die Wohnungsnot in Wien

Die Doppelmonarchie Österreich-Ungarn war nach Russland der zweitgrößte Staat Europas, in dem rund 53 Millionen Menschen lebten. Mit der Industrialisierung und im Zuge der sogenannten »Gründerzeit« ist die Hauptstadt des Riesereichs, Wien, enorm gewachsen. 1900 hatte Wien 1,8 Millionen Einwohner, 1910 bereits 2,2 Millionen.

»Für die Zuwanderer musste man irgendwo Wohnraum schaffen. Die Maxime bei diesen Mietskasernen lautete: so viel Wohnungen wie möglich auf so engem Raum wie möglich. In manchen Häusern gab es Plumpsklo-Systeme am Gang. Grundsätzlich gab es in den Wohnungen kein Wasser. In einer einfachst möblierten Zimmer-Küche-Wohnung haben oft 6 bis 7 Menschen gelebt. Drinnen hat man sich nur aufgehoben, wenn es notwendig war: Zum Schlafen, Kochen, Essen. Die Mieten sind immer wieder gestiegen, wenn ein Hausherr mehr verlangt hat. Konnte ein Arbeiter nicht zahlen, wurde er delogiert. Es gibt Berichte, wonach Arbeiter drei bis vier Mal pro Jahr umgezogen sind«, umriss Stadthistoriker Gerhard Halusa die damalige Situation im Interview mit *Fair Wohnen* 2018.

Für Mieter galt das *Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)* aus dem Jahr 1811. Mieterschutzbestimmungen gab es nicht. Die Höhe der Miete lag im freien Ermessen der Hauseigentümer und betrug zwischen einem Drittel und der Hälfte des Familieneinkommens; ein Kündigungsschutz existierte nicht.



**Jakob Reumann**

Erster sozialdemokratischer Bürgermeister von Wien; stellvertretender Obmann des »Allgemeinen Mietervereins«



**Adelheid Popp**

Nationalratsabgeordnete und Proponentin des »Allgemeinen Mietervereins«



**Leopold Winarsky**

Reichsratsabgeordneter und stellvertretender Obmann des »Allgemeinen Mietervereins«

Wohnungs- und Mietverhältnisse herbeizuführen und die Interessen der Mieter zu vertreten. Am 25. Februar wurde dem Antrag stattgegeben, am 15. März fand die konstituierende Generalversammlung statt. Zum Obmann wurde Hof- und Gerichtsadvokat Friedrich Frey gewählt, als Stellvertreter die Reichsratsabgeordneten Leopold Winarsky und Jakob Reumann. Im Vorstand wirkte neben Vereinsgründer Schlatte unter anderen auch Julius Deutsch. Auch prominente Sozialdemokraten wie Adelheid Popp und Robert Danneberg gehörten dem Verein an.

### Erste Erfolge

Der Allgemeine Mieterverein sammelte Aufzeichnungen und berichtete über die Lebens- und Wohnverhältnisse und wirkte von Beginn an nicht nur als Vertretung von Mieterinteressen, sondern unterstützte die Mitglieder auch rechtlich. Mit Erfolg: in den Jahren 1912-1913 sank infolge der Mieterstreiks die Zahl der Hausherrenkündigungen massiv. Mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs 1914 kam die Arbeit des Allgemeinen Mietervereins zum Erliegen. Es regierte wieder der »freie Markt«. Die Bevölkerungszahl Wiens stieg durch die Ankunft Vertriebener und Arbeitsuchender auf 2,4 Millionen an. Die Teuerung



Schlange vor Brotverkauf in der Thaliastraße 1918

galoppierte, was Debatten über die Mietzinse anfachte – von vielen Seiten wurde ein Einfrieren des Mietzinses verlangt. Hunderttausende stellten sich täglich vor Geschäften an, um eine Ration Lebensmittel zu erhalten. Die Mieten stiegen weiter, Kündigungen waren an der

Tagesordnung. Im Jänner 1917 erließ der Kaiser die »Verordnung des Gesamtministeriums über den Schutz der Mieter«. Stadthistoriker Gerhard Halusa erklärt den Hintergrund: »Damals wurden die ersten Mietgesetze erlassen, um zu verhindern, dass Briefe über Delogierungen von den Frauen zu den Soldaten an die Front gelangten und um die Moral der Soldaten im Ersten Weltkrieg zu halten.« Das Mietengesetz beschränkte das Kündigungsrecht und schuf ein neues »Mietamt«, um Zinssteigerungen zu verhindern.



Schlange in der Molkereistraße in Wien

Am 12. November 1918, wenige Tage nach Ende des Ersten Weltkrieges, wurde in Österreich die Erste Republik ausgerufen.

### Mietervereinigung

Der Allgemeine Mieterverein nahm seine Arbeit unter dem neuen Obmann Anton Kolbe wieder auf und wurde am



**Anton Kolbe**  
Erster Obmann der MVÖ nach Erstem und Zweitem Weltkrieg



**Robert Danneberg**  
Jurist, Nationalrat, Vorstand der MVÖ und Spiritus Rector des Mietrechtsgesetzes

25. März 1921 in Mietervereinigung Österreichs umbenannt. Im Vorstand der Vereinigung engagierte sich Dr. Robert Danneberg. Die Zahl der Mitglieder wuchs rasch an, bei der Hauptversammlung 1922 wurde berichtet, dass in 33 Ortsgruppen bereits 77.680 Mitglieder organisiert waren. Im Mai 1922 erschien die erste Nummer des offiziellen Vereinsorgans »Der Mieter«.

### Die Tätigkeit der Mietervereinigung Österreichs.

Am 28. März hat die Mietervereinigung Österreichs ihre ordentliche Delegiertenhauptversammlung im Votragssaal der Allgemeinen Arbeiterkammer abgehalten. Aus den dort erstatteten Berichten war zu entnehmen, daß diese Organisation im verflochtenen Vereinsjahre eine überaus rege Tätigkeit entfaltet hat.

Die Mieter Wiens wie auch der Provinz haben erkannt, daß auch für sie eine Organisation zur Lebensnotwendigkeit geworden ist, und dies findet seinen Ausdruck darin, daß im vergangenen Geschäftsjahre zwölf neue Ortsgruppen gegründet wurden und daß bereits 33 Ortsgruppen der Mietervereinsvereine bestehen, die zusammen einen Mitgliederstand von 77.680 Mitgliedern aufweisen. Die Vereinigung hat in dem einen Jahre nicht weniger als 1090 Mandatungen und Mietprozesse geführt, 2672 Klagen wurden bei Einkassierungen vor dem Mietamt durch Vertreter der Organisation unternommen. Die rege Tätigkeit der Organisation drückt sich darin aus, daß 2583 Versammlungen abgehalten wurden. Wiederholt mußte die Organisation zum Schutze der Mieter zu Demonstrationen scheitern, die allen Waisern noch in Erinnerung sind.

Arbeiter-Zeitung vom 31. März 1922

### Erstes Mietrechtsgesetz

Um die immer noch geltende Mieterschutzverordnung von 1917 war inzwischen ein heftiger Kampf entbrannt. Auf der einen Seite forderten die Hauseigentümer eine Anhebung der Mieten und Lockerungen des Kündigungsschutzes, auf der anderen

Seite organisierte die Mietervereinigung eine Großdemonstration für den Mieterschutz vor dem Wiener Rathaus.

Jurist Danneberg legte den Entwurf eines neuen Mietengesetzes vor, das im Dezember 1922 mit großer Mehrheit im Parlament beschlossen wurde. Das neue Gesetz wurde im »Mieter« als »das wohl beste Mietengesetz in Europa« gewürdigt und richtete die Eckpfeiler des Mieterschutzes ein: eine Begrenzung der Miethöhe, einen umfassenden Kündigungsschutz sowie die Möglichkeit für Mieter, die Betriebskosten zu überprüfen und Erhaltungsarbeiten durchzusetzen.

Durch die bundesweite Geltung hatte das Mietengesetz »für jeden Ort der Republik und für jedermann die größte Bedeutung. Aber es wird nur wirksam werden, wenn die Mieter ihre Rechte und Pflichten kennen. Nur dann werden sie imstande sein, die ihnen durch das Gesetz gewährleistete Vertretung ihrer Rechte erfolgreich zu üben«, schrieb Danneberg im »Mieter«.

Weil die Mietervereinigung Mieter in Rechtsfragen beriet und in Verfahren unterstützte, wuchs die Anzahl der Mitglieder rasch an. 1923 wurden die Landesverbände Tirol und Niederösterreich gegründet. Im August 1924 übersiedelte die Organisation in die Wiener Rotenturmstraße – zu diesem Zeitpunkt zählte man bereits 177.716 Mitglieder.

### Gründung der IUT

1926 gab es bereits sieben Landesorganisationen (Wien, Nieder- und Oberösterreich, Kärnten, Steiermark, Tirol und Vorarlberg) mit insgesamt 249.521 Mitgliedern. Im selben Jahr wurde in Zürich der Internationale Mieterbund (IUT) gegründet. Die Gründung der IUT geht auf Robert Hoffmayr, einen der Gründerväter der Mietervereinigung, zurück. Hoffmayr regte in



Nach Abmarsch der Demonstranten verließen die Hauptfunktionäre der M.V.Ö. Die Rathaus - Halle.

- 1 Müller SR
- 2 Schleifer SR
- 3 Kolbe
- 4 Hoffmayr
- 5 Koeßler
- 6 Benkowitz
- 7 Karpf

Auf den Bilde in der Mitte: Kolbe, Hoffmayr, Dr. Koeßler, Schleifer, Rudolf Müller, Benkowitz.

Die Mietervereinigung setzte sich vehement für das neue Mietengesetz ein.

einem Brief an die schwedische Mietervereinigung eine Zusammenarbeit der europäischen Mieterorganisationen an. Auf dem 1. Internationalen Mieterkongress in Zürich 1926 wurde ein Dachverband gegrün-



Arbeiter-Zeitung vom 22. Mai 1926

det und eine erste gemeinsame Resolution verabschiedet. Die Forderungen: Verbesserung der ungesunden Wohnbedingungen, Einführung einer Sozialmiete und ein Ende der Spekulation durch die Hausbesitzer. Die Resolution enthielt folgen-



Robert Hoffmayr, Mitbegründer der IUT (links)

de Nachricht: »Mieter Europas! Für den Erfolg unserer Arbeit ist die tatkräftige Unterstützung jedes Mieters unabdingbar. Die Solidarität erfordert, dass jeder Mieter seinem nationalen Mieterverband beiträgt. Nur der starke Zusammenschluss aller Mieter garantiert einen erfolgreichen Kampf gegen, wenn auch nur wenige, mächtige und einflussreiche spekulative Vermieter.« Die Mietervereinigung

stellte mit Friedrich Schleifer, der Anton Kolbe als Obmann der MVÖ gefolgt war, einen der ersten Präsidenten der IUT.

**Mehr als 250.000 Mitglieder**  
In Österreich wurde 1929 das Mietengesetz mit einer Novelle geändert und aufgeweicht. Der Anwendungsbereich wurde eingeschränkt, ein unterschiedlich hoher Hauptmietzins eingeführt sowie Kündigungsgründe wie »Eigenbedarf« und »Nichtbenützung« geschaffen. Die Mietervereinigung verzeichnete weiterhin einen Mitgliederzuwachs - im Jahr 1931 war deren Zahl auf 256.244 gestiegen.

**Das Verbot**  
Im Februar des Bürgerkriegsjahres 1934 wurde die Mietervereinigung als Organisation verboten und das Vereinsvermögen beschlagnahmt. Im diktatorischen Ständestaat und während der Naziherrschaft wurde jegliche Aktivität unterdrückt und verboten. Robert Danneberg wurde 1938 von der Gestapo verhaftet und 1942 im Konzentrationslager Auschwitz ermordet.



Im Goethe-Hof in Donaustadt sammelten sich im Februar 1934 Schutzbündler - der Gemeindebau wurde von Regierungstruppen mit Haubitzen, Kanonen und Maschinengewehren beschossen.



Die letzte Ausgabe der Zeitschrift vor dem Verbot im Februar 1934

**Der Wiederaufbau**  
Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs nahm die Mietervereinigung ihre Arbeit rasch wieder auf - erneut war es Anton Kolbe, der am 8. Juli 1945 eine erste Versammlung zur Neugründung der Organisation einberief. Seit diesen Tagen hat die Mietervereinigung ihren Sitz an der heutigen Adresse in der Reichsratsstraße 15. Zum Zeit-



So sah die Vereinszeitschrift im April 1950 aus

punkt der ersten Generalversammlung im September 1946 gab es 28.296 Mitglieder, neben Wien hatten auch die Landesorganisationen Oberösterreich und Steiermark ihre Aktivitäten wieder aufgenommen. Der erste »Mieter« war im April erschienen. Schon im ersten Jahr nach der Aufnahme wurden mehr als 800 Prozesse für Mieter geführt. Nachdem der Bestand der Organisation gesichert war, zog sich



Anton Kolbe zurück und übergab 1947 den Vorsitz an Rudolf Marchner, der bis 1970 Verbandsobmann war.

1955 nahm der internationale Mieterbund IUT seine Arbeit wieder auf – erneut auf österreichische Initiative, diesmal von MVÖ-Obmann Marchner. 1957 zählte man fünf zahlende Mitglieder: Österreich, Schweiz,



Deutschland, Schweden und Dänemark. Heute vertritt der IUT 72 Mitgliedsorganisationen in 47 Ländern.

1970 folgte Josef Moser, später auch Bautenminister, Marchner als MVÖ-Präsident nach. 1985 übernahm Dr. Heinrich Keller, der 1989 von Alois Reicht abgelöst wurde. Im Jahre 1997 wurde Doris Bures Präsidentin der Mietervereinigung Österreichs. Im April 2008 übergab sie die Funktion an Georg Niedermühlbichler, der sie bis heute ausübt.

### Stetes Ringen um Mieterrechte

Der Kampf für faire Mietregelungen ging über die Jahre weiter. Mit dem Zinsstoppgesetz 1954 konnte der Preisschutz für Mieter vorerst gesichert werden, doch von einer Alleinregierung der ÖVP wurde das Mietrechtsänderungsgesetz 1968 beschlossen, das die Rahmenbedingungen für Mieter verschlechterte. So galt ab nun freie Mietzinsbildung für Neuvermietungen und ein Verwaltungshonorar wurde Bestandteil der Betriebskosten.

In der Ära Kreisky wurde

Österreichs Sozialstaat ausgebaut, die Mietervereinigung erarbeitete einen umfangreichen Forderungskatalog für ein neues Mietrecht. Am 1.1.1982 trat nach jahrelangem Ringen das neue Mietrechtsgesetz in Kraft, mit dem das Mietengesetz von 1929 abgelöst wurde. Eingeführt wurden unter anderem die Wohnungsausstattungskategorien A-D mit fixen Mietzinsobergrenzen.

Eine Vielzahl von Novellen folgte, die den Preisschutz aufweichten, wodurch es in den 1990er-Jahren insbesondere in Wien zu großen Preissteigerungen kam. Um diese in den Griff zu bekommen, wurde 1994 der sogenannte »Richtwert« eingeführt. Er löste die Kategoriemieten ab und ist je nach Bundesland unterschiedlich hoch. Da neben dieser Grundmiete zahlreiche Zuschläge erlaubt wurden, ist die Einschätzung des gesetzlich zulässigen Mietzinses auch für Fachleute schwierig.

Das Ringen um Mieterrechte setzte sich auch im neuen Jahrtausend fort. Nachdem eine schwarz-blaue Koalition Kettenmietverträge ermöglichte und den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes weiter einschränkte, wurde durch eine folgende rot-schwarze Koalition eine Besserstellung der Mieter bei Kautionen erreicht.

Die Mietervereinigung kämpfte weiter unermüdlich für Verbesserungen. 2010 wurden die Maklerprovisionen um eine Monatsmiete gesenkt. 2015 wurde gesetzlich verankert, dass der Vermieter für die Erhaltung mitvermieteter Thermen zuständig ist. 2017 wurde eine langjährige Forderung der Mietervereinigung umgesetzt und die Mietvertragsgebühr gestrichen. 2021 konnte durch öffentlichen Druck der Mietervereinigung die geplante Erhöhung der Mieten mitten in der Corona-Pandemie gestoppt werden.

### Es geht weiter!

Die Bedeutung der Arbeit der Mietervereinigung ist somit trotz ihres mehr als 110-jährigen Bestehens unverändert.

Gerade heute gilt es, Mieter über ihre rechtliche Situation aufzuklären und öffentlichen Druck für Verbesserungen im Wohnrecht zu erzeugen – mit dem Hauptziel, das seit 1911 nahezu unverändert in den Vereinsstatuten blieb: eine allgemeine Besserung der Wohnverhältnisse herbeizuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieter, Wohnungseigentümer und aller anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen, Geschäftslökalen und sonstigen Objekten sowie jene ihrer Mitglieder zu schützen, zu wahren, zu fördern und zu vertreten.

**100 Jahre MVÖ**  
Gratulanten bei der großen 100-Jahr-Feier der MVÖ 2011 im Wiener Rathaus: Josef Ostermayer, Georg Niedermühlbichler, Michael Häupl und Michael Ludwig (v.l.n.r.)



Die Zentrale der Mietervereinigung in der Reichsratsstraße 15 steht allen Mitgliedern und Ratsuchenden offen.

# Rechtskrimi um Klimaanlage

Die Frage, ob eine hitzegeplagte Familie in Wien-Donaustadt auf eigene Kosten gegen den Willen des Vermieters eine Klimaanlage einbauen darf, ist nun ein Fall für die Höchstrichter. Die Mietervereinigung vertrat die Mieter im Verfahren vor der Schlichtungsstelle, dem Bezirks- und Landesgericht und nun auch vor dem Obersten Gerichtshof.

**S**eit 2012 wohnt Familie Anzbacher\* in einer Mietwohnung eines Niedrigenergiehauses in Wien-Donaustadt. Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk unmittelbar unterhalb eines Flachdaches. Nach einer Serie von heißen Sommern – die Jahre 2015 und 2017 schafften es unter die fünf heißesten Sommer seit Beginn der Messungen 1767 – fasste die Familie den Entschluss, auf eigene Kosten eine Klimaanlage installieren zu lassen.

Die sogenannte Split-Anlage sollte aus vier Inneneinheiten und einer Außeneinheit bestehen. Nachdem es sich beim Einbau einer solchen Anlage um eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes handelt, müssen die beabsichtigten Arbeiten dem Vermieter angezeigt werden. Die Mieter ließen sich von einem sachkundigen und konzessionierten Gewerbebetrieb beraten und suchten im Mai 2018 schriftlich um die Genehmigung des Vermieters an.



**Martin Brunnhauser** ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieter im Verfahren vor der Schlichtungsstelle und den Gerichten.

Sie legten Planskizzen bei und erläuterten, dass die Verbindung der Innengeräte mit dem am Flachdach zu positionierenden Außengerät innerhalb eines vorhandenen Leitungsschachtes verlegt würde und es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Außenhaut des Gebäudes komme. Trotzdem lehnte der Vermieter das Vorhaben ab.

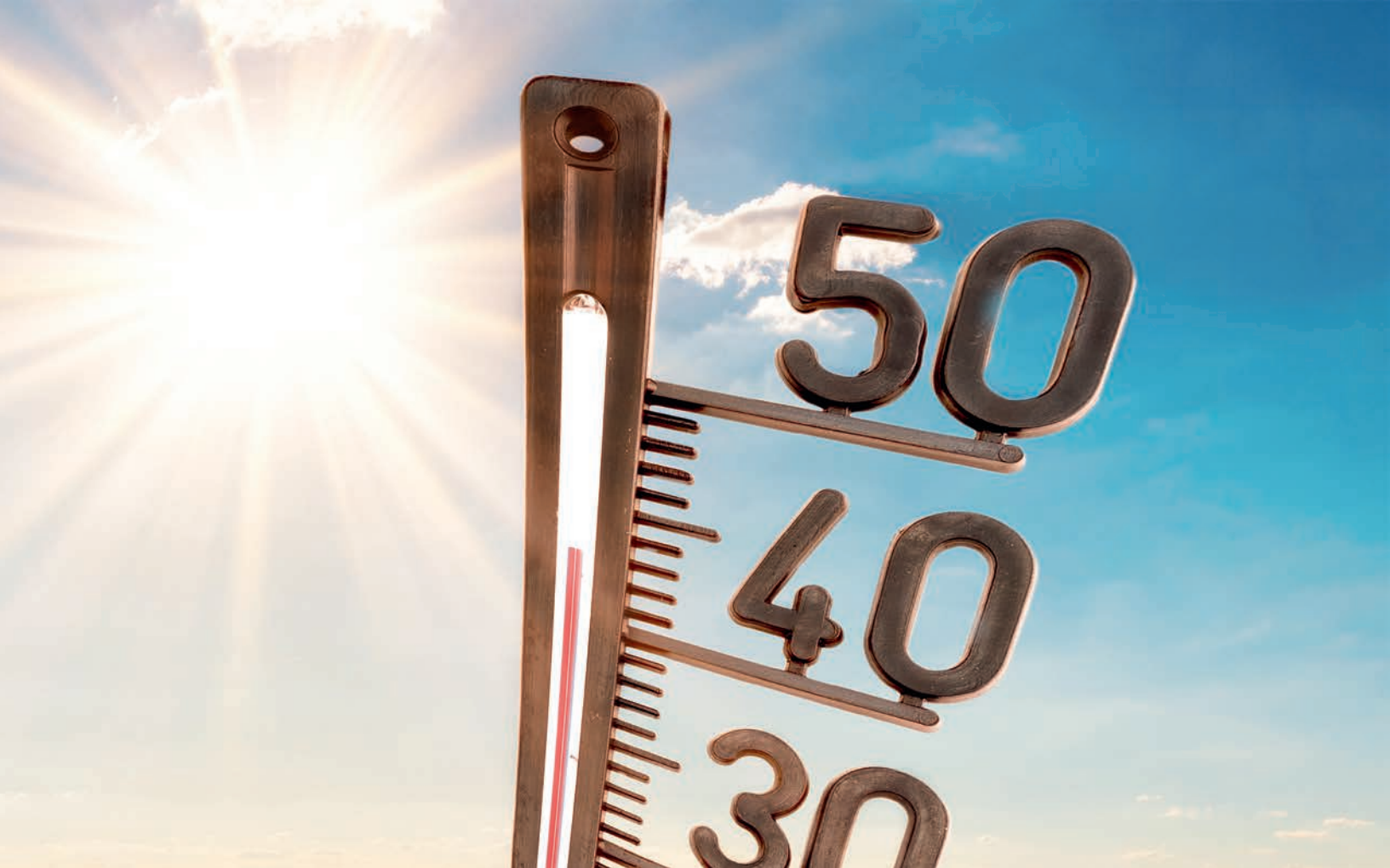
Familie Anzbacher wandte sich an die Mietervereinigung. MVÖ-Jurist Martin Brunnhauser informierte die Mieter, dass es in der Praxis in Ausnahmefällen möglich ist, die Zustimmung des Vermieters zu ersetzen – dazu müssen allerdings folgende Voraussetzungen vorliegen: Die geplante Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen, einwandfrei ausgeführt sein und auf Kosten des Hauptmieters durchgeführt werden. Nachdem diese Punkte im Wesentlichen unstrittig waren, ging es nun darum, ob die Installation einer Klimaanlage im konkreten Fall auch verkehrssüblich ist.

Brunnhauser brachte für die Mieter im Juli 2018 einen Antrag bei der Schlichtungsstelle ein, um eine Zustimmung zu erwirken. Brunnhauser führte im Antrag aus, dass es immer mehr dem Wohnstandard entspreche, Klimageräte zu errichten und sich auch in der näheren Umgebung bereits mehrere solche Geräte befinden.

Der Sommer 2018 in Wien ging als viertwärmster in die Messgeschichte ein. Es gab 42 Hitzetage (mindestens 30 °C), am 9. August wurden in der Innenstadt gar 36,3 °C gemessen. Der Sommer 2019 legte noch einmal ein Schippchen drauf und reihte sich knapp hinter 2003 als zweitwärmster Sommer seit 250 Jahren ein.

Im September langte die Entscheidung der Schlichtungsstelle ein – sie fiel zugunsten der Mieter aus: der Vermieter sei nicht berechtigt, seine Zustimmung zur Errichtung der Klimaanlage zu verweigern. Das

\*Name von der Redaktion geändert



Außengerät sei am geplanten Aufstellungsort von der Straße aus nicht sichtbar, wodurch weder Stadtbild noch äußere Erscheinung des Hauses beeinträchtigt werden, führte die Schlichtungsstelle aus. Außerdem befinde sich auf demselben Flachdach bereits ein Klimagerät, das zur Kühlung eines Supermarktes im Erdgeschoß des Hauses diene. Fazit: Die Verkehrsüblichkeit liege vor, die Mieter dürften die Klimaanlage auf eigene Kosten errichten. Die Schlichtungsstelle ersetzte mit ihrer Entscheidung die fehlende Zustimmung des Vermieters.

Der Vermieter zog das Verfahren in der Folge zu Gericht ab – nun musste das Bezirksgericht entscheiden. Im April 2020 lag der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vor: das Ansuchen der Mieter sei im konkreten Fall nicht verkehrsüblich und daher abzuweisen. Der Richter begründete dies u.a. damit, dass gewerblich genutzte Klimageräte (Supermarkt,

Tankstelle, Industriebetrieb) in der näheren Umgebung bei der Betrachtung der Verkehrsüblichkeit für den privaten Bereich nicht zu berücksichtigen seien.

MVÖ-Jurist Brunnhauser brachte nach Absprache mit Familie Anzbacher gegen die Entscheidung ein Rechtsmittel ein (sog. »Rekurs«, über den das instanzmäßig übergeordnete Gericht entscheidet – in diesem Fall das Landesgericht für ZRS Wien).

Die Entscheidung des Landesgerichts im Februar 2021 gab den Mietern recht: Trotz Sonnensegel am Balkon, Außenjalousien vor den Fenstern und Querlüftens lasse sich eine sommerliche Überwärmung der Wohnung nicht mehr vermeiden und die Raumtemperatur könne während der Nacht nicht unter 29 °C gesenkt werden. Davon ausgehend sei die geplante Veränderung als verkehrsüblich anzusehen, führte der Rekursenat aus. Dass die Anzahl der Klimaaußengeräte am Standort zu

gering sei, um auf eine Verkehrsüblichkeit schließen zu lassen, komme nur eine Indizwirkung zu. »Dass Wohnungen in Gebäuden, die noch bis in jüngster Zeit ohne technische Ausstattungen zur Klimatisierung errichtet wurden, mittlerweile aufgrund der in den letzten Jahren eingetretenen und noch zu erwartenden Klimaentwicklungen (»Erderwärmung«) nachgerüstet werden müssen und werden, um zu Wohnzwecken geeignete Räumlichkeiten zu erhalten, ist aber als notorisch anzusehen und ergibt sich mittlerweile aus der allgemeinen Lebenserfahrung«, heißt es in der Entscheidung. Dem Bezirksgericht wurde folglich eine neuerliche Entscheidung aufgetragen.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts brachten die Anwälte des Vermieters ein weiteres Rechtsmittel ein (sog. »Revisionsrekurs«). Nun ist der Oberste Gerichtshof (OGH) gefragt. Die Entscheidung des OGH stand zu Redaktionsschluss noch aus.

**Rat & Hilfe in Wien**  
Angebot und Außenstellen der MVÖ Wien:



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

# Klimaanlage: Worauf Mieter achten sollten

Was es für Mieter und Wohnungseigentümer vor dem Einbau einer Klimaanlage rechtlich zu beachten gibt:



**Elke Hanel-Torsch**  
ist Landesvorsitzende  
der Mietervereinigung  
Wien.

**O**bwohl uns das Wetter im heurigen Frühling seine kalte Schulter gezeigt hat, steht wohl wieder ein heißer Sommer bevor. Die Klimaerwärmung macht aus vielen Städten Hitzezonen; in Wien waren Auswertungen der Zentralanstalt für Meteorologie (ZAMG) zufolge in einem durchschnittlichen Sommer der letzten dreißig Jahre 20 Tage mit mindestens 30 Grad zu erwarten. ZAMG-Prognosen gehen davon aus, dass sich die Anzahl warmer Nächte, in denen die Temperatur nicht unter 18 Grad sinkt, in den kommenden Jahren auf über 33 erhöhen wird. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Beratungen der Mietervereinigung wider: Jahr für Jahr nehmen Anfragen zum Thema Nachrüstung von Wohnungen mit Klimageräten zu.

Die Mietervereinigung ist generell der Ansicht, dass es, um der Klimaerwärmung entgegenzuwirken, öffentliche Maßnahmen braucht, um die Lebensqualität der Bewohner in den Ballungsräumen zu erhalten und die Umgebung zu kühlen – dazu gehören z.B. Fassaden-, Dach- und Innenhofbegrünungen, Wasserspiel, Nebelduschen und Bäume. Aus rechtlicher Sicht muss zwischen mobilen und fix

verbauten Klimageräten unterschieden werden.

## Mobile Geräte

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

## Split-Geräte

Am effizientesten sind sogenannte Split-Geräte, die aus einem Innen- und Außengerät bestehen. Die beiden Geräte sind über Kältemittelleitung und Strom miteinander verbunden. Hier unterscheidet sich die Situation für Mieter und Wohnungseigentümer.

## Situation für Mieter

Für Mieter gilt: Beim Einbau einer Klimaanlage handelt es sich um eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes.



Auf alle Fälle müssen die beabsichtigten Arbeiten dem Vermieter schriftlich – am besten per eingeschriebenem Brief – angezeigt werden. Dies muss möglichst exakt mit Plänen und Kostenvoranschlägen erfolgen. Ab Erhalt des Schreibens hat der Vermieter zwei Monate Zeit, um zu reagieren. Erfolgt keine Reaktion, gilt die Zustimmung als erteilt. Wenn die Anlage ohne Anfrage montiert wurde, droht eine Besitzstörungsklage des Vermieters.

In der Praxis ist es nur in Ausnahmefällen möglich, gegen den Willen des Hauseigentümers eine Klimaanlage einbauen zu lassen. Unter Umständen kann dies durchgesetzt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen: Die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen, verkehrsfähig sein, einwandfrei ausgeführt und auf Kosten des Hauptmieters

durchgeführt werden. Zudem darf es zu keinen schutzwürdigen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters kommen, das Haus dadurch keine Beeinträchtigung erleiden und die Veränderung keine Gefahr für Personen und Sachen darstellen. Vor allem wenn die Installation außerhalb des Mietgegenstandes erfolgen soll und ein Eingriff in die Bausubstanz vorliegt legen die Gerichte eine strenge Prüfung an, ob die geplanten Veränderungen tatsächlich verkehrsfähig sind.

#### **Situation für Wohnungseigentümer**

Wohnungseigentümer brauchen neben einer Genehmigung der Baubehörde (siehe unten) auch das Einverständnis aller Miteigentümer. Sollten einzelne Miteigentümer ihre Zustimmung verweigern, kann in

einem Außerstreitverfahren ein Gericht feststellen, ob das wichtige Interesse auf eine Wohnung mit erträglichen Raumtemperaturen die schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer überwiegt.

#### **Baubewilligung**

Für das Anbringen des Außengeräts einer Split-Anlage ist meist eine Baubewilligung nötig – die Regelungen unterscheiden sich aber von Bundesland zu Bundesland.

In Wien werden alle Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes von der MA 19 (Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung) überprüft. Hierbei gilt: Die Montage von Split-Klimageräten ist zulässig, wenn sie nicht aus dem öffentlichen Raum (z. B. hinter einer Balkonbrüstung) eingesehen werden können (Voraussetzungen der MA19). Die MA19 leitet in der Folge eine Stellungnahme bzw. ein Gutachten an die zuständige Behörde – Baupolizei (MA 37) weiter. Neben dem Erscheinungsbild ist auch die Lautstärke der Klimaanlage von Bedeutung. Hier gibt es bestimmte Grenzwerte, die eingehalten werden müssen.



Aktuelle Infos & Nachrichten  
der Mietervereinigung Österreichs  
direkt in Ihrem Newsfeed:

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

# Mietervereinigung Oberösterreich bekämpft falsche Wasser- und Kanalgebühren

Die Experten der Mietervereinigung Oberösterreich gingen gegen falsch verrechnete Betriebskosten vor und erstritten für eine Linzer Familie über 2.500 Euro.

**F**amilie S. bewohnt seit 2006 eine rund 54 m<sup>2</sup> große Wohnung in Linz. Nach den Klauseln im Mietvertrag sind ihre Heiz- und Wasserkosten nach Verbrauch jeweils aufzuteilen.

Den mietenden Parteien trieb es die Schweißperlen aber auf die Stirn, als sie kürzlich die Betriebskostenabrechnung 2020 erhielten. Die darin geforderte Nachzahlung war enorm. Mit beinahe € 1.200,00 sollte Familie S. zur Kassa gebeten werden.

Man wandte sich an die Mietervereinigung Oberösterreichs und beauftragte die Juristen mit der Überprüfung und Kontrolle dieser Abrechnung anhand der Originalzeichnungen.



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

**Rat & Hilfe für Mieter bei der MVÖ OÖ:**



[mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

Im Zuge der Belegeinsicht stellten die Juristen der Mietervereinigung OÖ fest, dass das von der Hausverwaltung mit der Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten beauftragte Abrechnungsunternehmen nicht nur die Wassergebühren, sondern auch die Kanalgebühren nach Verbrauch aufgeteilt haben.

Das Team der Mietervereinigung OÖ forderte von der Gegenseite eine Korrektur der Aufteilung dieser Kanalgebühren, was zunächst abgelehnt worden ist – und zwar mit dem Hinweis, dass die Aufteilung im Sinne des § 17 Abs. 1 a MRG richtigerweise erfolgt sei.

Aus rechtlicher Sicht betonte jedoch die Mietervereinigung OÖ,

dass diese Rechtsansicht des Ableseunternehmens falsch ist. Denn die Aufteilung der Kanalgebühren nach dem Wasserverbrauch ist im Sinne dieser Bestimmung nur dann möglich, wenn die Höhe der Abwasserkosten an den Kaltwasserverbrauch geknüpft ist. Diese Voraussetzung liegt in Linz oder in Wels beispielsweise nicht vor, da dort die Kanalgebühr verbrauchsunabhängig vorgeschrieben wird.

Nach nochmaligem Einschreiten hat die Hausverwaltung die Abrechnung der letzten drei Jahre entsprechend korrigiert, weshalb Familie S. in Summe ein stolzer Betrag von € 2.530,46 gutgeschrieben und somit erstritten wurde.

# Mietmonitor: Wiener Durchschnittsverdiener kann sich nur noch 29 Quadratmeter leisten

Schon vor der Corona-Krise konnten sich Normalverdiener in Wien nur noch Kleinstwohnungen leisten, zeigt eine Studie des Instituts für Raumplanung an der TU Wien. In ihrem interaktiven *Mietmonitor* haben die Forscher das Angebot privater Mietwohnungen analysiert und alarmierende Ergebnisse zutage gebracht.

**F**ür den *Mietmonitor* nahmen die Forscher 10.300 Immobilienangebote aus Inseraten im Immobilien-Portal von derstandard.at der Jahre 2011 bis 2019 unter die Lupe. Dabei zeigte sich, dass Durchschnittseinkommen für einen großen Anteil der Wohnungen am privaten Mietsektor nicht mehr ausreichen. Der durchschnittliche Einpersonenhaushalt kann sich gerade einmal 29 Quadratmeter Wohnfläche leisten – weniger als die laut Wiener Bauordnung zulässige Mindestgröße von Wohnungen (30 Quadratmeter).

Die Forscher verglichen das verfügbare Netto-Haushaltseinkommen mit den Monatsmieten und gingen von einer Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent aus. Der Befund: In den meisten Wiener Bezirken hat sich die Situation seit 2011 deutlich verschlechtert.

»Für einen durchschnittlichen Einpersonenhaushalt mit 1.640 Euro Nettoeinkommen wäre nur ein Fünftel der inserierten Wohnungen leistbar«, erklärt Projektleiter Justin Kadi. Auch Familien mit vier oder fünf Personen, die zwar im Schnitt über

ein höheres Einkommen verfügen, aber auch größere Wohnungen brauchen, ist nur jedes fünfte private Angebot überhaupt leistbar.

Was braucht es für eine Trendwende? *Fair Wohnen* sprach mit

Interaktiver  
Mietmonitor mit  
Leistbarkeitskarte:



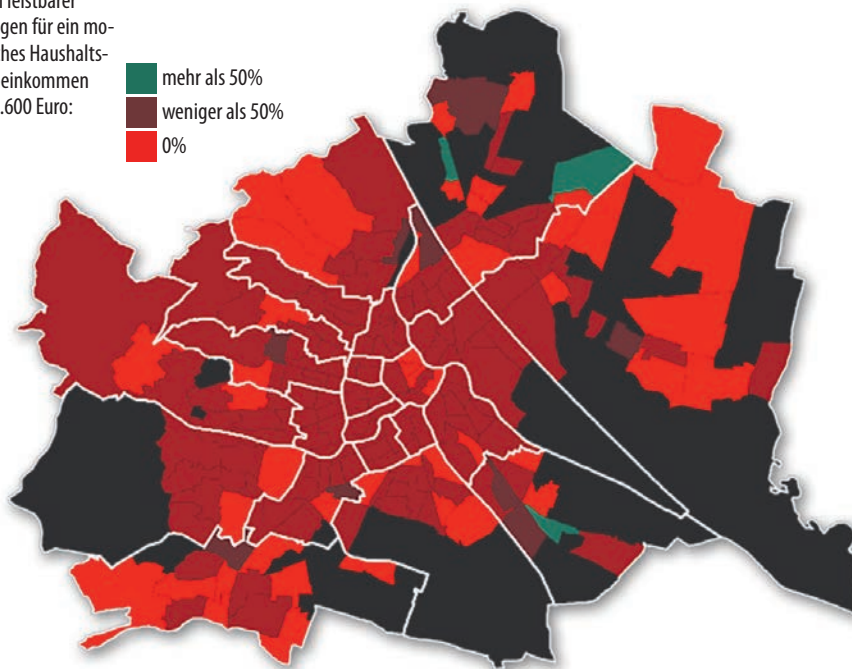
<https://mietmonitor.wien>

Mietmonitor-Projektleiter Justin Kadi über die Gründe für die steigenden Mieten in Wien, die zunehmende Verdrängung von Durchschnittsverdienern in der Stadt und nötige Reformen im Mietrecht (*siehe Interview rechts*).

## Wo ein Single in Wien leistbare Privatwohnungen findet:

Anteil leistbarer Anzeigen für ein monatliches Haushalts-Nettoeinkommen von 1.600 Euro:

- mehr als 50%
- weniger als 50%
- 0%



Visualisierung und Daten: mietmonitor.wien



# »Ohne umfangreiche Mietrechtsreform wird es nicht gehen«

Wohnforscher und *Mietmonitor*-Projektleiter Justin Kadi im Interview mit *Fair Wohnen*:

**Fair Wohnen: Die Mieten im privaten Sektor steigen seit 20 Jahren doppelt so stark wie die Einkommen – das macht Wohnen in Wien für viele kaum noch leistbar. Ihr Mietmonitor zeigt nun auch sehr plastisch, wie schwierig die Situation für Normalverdiener geworden ist. Woran liegt es, dass die Schere zwischen Mieten und Löhnen immer weiter aufgeht?**

Justin Kadi: Um das zu verstehen muss man in die Zeit Mitte der 1990er Jahre schauen. Damals wurde das bundesweite Mietrecht liberalisiert. Für Vermieter wurde es dadurch sehr viel leichter, höhere Mieten für Wohnungen am privaten Markt zu verlangen. Die Einführung vom Richtwertmietzinssystem, Befristungen und Lagezuschlägen waren dafür zentral. Viele Vermieter haben das ausgenutzt. Der private Markt hat sich so von einem relativ preiswerten Teil des Wohnungsmarkts, das er Anfang der 1990er war, zu einem Hochpreissegment gewandelt. Seit der Finanzkrise strömt zusätzliches Kapital in den Sektor, auf der Suche nach schneller Rendite. Das verstärkt den Druck auf die Mieten, da die neuen Eigentümer diese Rendite nur durch Mieterhöhungen erwirtschaften können. Gleichzeitig spielt auch die hohe Nachfrage eine Rolle. Wien wächst und der Bedarf nach Wohnraum wird vom sozialen Sektor nicht ausreichend gedeckt. Viele Haushalte müssen daher auf den privaten Markt ausweichen, was Vermietern ermöglicht, hohe Mieten zu verlangen. Schließlich haben wir die Situation, dass die Realeinkommen für

untere und mittlere Einkommensgruppen in den letzten 15 Jahren de facto stagniert sind. Die schlechte Leistbarkeit spiegelt also zu einem Teil auch Probleme des Arbeitsmarkts wider.



Dr. Justin Kadi ist Stadt- und Wohnungsforscher des Instituts für Raumplanung an der TU Wien.

**Wie ließe sich dieser Trend wieder umkehren? Was braucht es, damit sich ein Durchschnittsverdiener Wohnen im privaten Sektor wieder leisten kann?**

Ohne eine umfangreiche Mietrechtsreform wird es nicht gehen. Es braucht wieder eine rigidere Form der Mietzinsfestsetzung. Das Richtwertmietzinssystem gehört reformiert. Gleichzeitig sollte auch die Möglichkeit für befristete Mietverträge wieder eingeschränkt werden. Oft sind es nämlich

befristete Verträge, die zum Motor für Mieterhöhungen werden. Denn innerhalb von bestehenden Mietverträgen ist es im österreichischen Mietrecht vergleichsweise schwierig, Mieten zu erhöhen. Das geht vor allem mit einem neuen Vertrag. Wenn nun alle paar Jahre der Vertrag ausläuft, da er befristet ist, öffnet das Mieterhöhungen Tür und Tor. Auch die Lagezuschläge müssten wohl überdacht werden. Gerade in zentrumsnahen Lagen sind sie ein wichtiger Faktor, dass die Mieten heute für viele schwer leistbar sind. Neben diesen Maßnahmen zur stärkeren Regulierung des privaten Markts braucht es mehr sozialen Wohnungsbau um Druck aus dem Markt zu nehmen. Dann haben private Vermieter auch weniger Spielraum, hohe Mieten zu verlangen. Aktuell wird ja viel gebaut in Wien. Man wird in den nächsten Jahren sehen, ob es auch ausreichend Wohnungen für untere und mittlere Einkommen sind, oder ob vor allem im hochpreisigen Segment gebaut wird. Das wird nicht helfen.

**Am Stadtrand scheint Wohnen – abgesehen von den klassischen Villengenden – tendenziell günstiger zu sein. Lassen sich anhand des Mietmonitors auch Verdrängungseffekte in der Stadt erkennen?**

Innerhalb des Gürtels ist es mittlerweile für Haushalte mit Durchschnittseinkommen nur mehr sehr schwer möglich, eine private Mietwohnung zu finden, die nicht einen Großteil des Haushaltseinkommens kostet. Das zeigt der Mietmonitor recht deutlich. Unsere Analyse zeigt aber auch, dass sich die Leistbarkeit in diesen zentralen Gegenden der Stadt in den letzten 10 Jahren rapide verschlechtert hat. In der Forschung beschreiben wir dieses Phänomen als ausschließende Verdrängung. Ein Haushalt mit Durchschnittseinkommen hätte sich dort vor 10 Jahren noch einige Wohnungen leisten können. Heute ist das Angebot sehr viel kleiner. Es fällt in der Analyse aber auch auf, dass die Leistbarkeit sich in fast allen Bezirken verschlechtert hat. Möglicherweise umfasst die Verdrängung also mittlerweile sehr viel mehr Gegenden der Stadt, als nur die Bereiche innerhalb des Gürtels.



# Delogierungen abwenden: Sicher-Wohnen-Fonds muss jetzt kommen

Eine breite Allianz an Organisationen hat sich der Forderung der Mietervereinigung nach einem Hilfsfonds für Mieter angeschlossen. Wann handelt die Regierung?

Seit über einem Jahr, seit Beginn der Pandemie – exakt seit 23. März 2020 – fordert die Mietervereinigung einen Sicher-Wohnen-Fonds, der Mietern in corona-bedingter Not unter die Arme greift und sie vor dem drohenden Verlust ihrer Wohnung bewahrt.

Der Fonds sollte mit einer Größenordnung von 100 Millionen Euro und jedenfalls ausreichend dotiert sein. Mieter und Vermieter sollen beim Sicher-Wohnen-Fonds Anträge stellen können, dass der Mietzins ganz oder zum Teil übernommen wird. Der Fonds soll anschließend die Mietzahlungen für Betroffene eine Zeit lang übernehmen. Der Fonds sollte ähnlich wie der Fixkostenzuschuss für Unternehmer funktionieren und Unterstützungen sollten nicht zurückgezahlt werden müssen. Das könnte verhindern, dass ganze Familien auf der Straße landen. Der Gesellschaft spart es außerdem die Folgekosten der Obdachlosigkeit, die um vieles höher sind als die Kosten für die Sicherung der bestehenden Wohnung.

Unserer Forderung nach einem Hilfsfonds für Mieter haben sich zahlreiche Organisationen

angeschlossen, darunter: *Arbeiterkammer, Volkshilfe, SPÖ, Grüne Wien, Caritas und Diakonie*. Die Bundesregierung hat diese Forderung bislang trotzdem hartnäckig ignoriert und ist untätig geblieben.



Pressekonferenz der MVÖ im Juni 2020: Präsident Georg Niedermühlbichler und Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch bekräftigen die Forderung nach einem Hilfsfonds für Mieter.

Dabei wird es für viele Mieter jetzt richtig eng; wer zu Beginn der Corona-Krise noch auf Ersparnes zurückgreifen konnte, geriet erst über den Winter in Zahlungsschwierigkeiten, als längst keine Stundungen mehr möglich waren. Wer aber die laufende Miete nicht mehr zahlen kann, dem drohen Kündigung, Räumungsklage, letztlich Delogierung und damit der Verlust der Wohnung. So steigt seit Wochen die Zahl der Mieter, die bei der Mietervereinigung Hilfe suchen, weil sie mit Kündigungen und Räumungsklagen konfrontiert sind.

Rat & Hilfe  
für Mieter  
in ganz Österreich:



[mietervereinigung.at/  
News/841/60162/Rat-und-Hilfuer-Mieter-gesichert](https://www.mietervereinigung.at/News/841/60162/Rat-und-Hilfuer-Mieter-gesichert)

»Wir stehen am Beginn einer Delogierungswelle«, warnt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. »Bisher bewegt sich die Zahl der Räumungsklagen in etwa auf dem Niveau der letzten Jahre – wir rechnen aber mit starken Nachholeffekten und vielen Kündigungen, sobald der Großteil der Corona-Kontaktbeschränkungen weggefallen ist.«



Gemeinsames Pressegespräch mit der AK im Februar 2021: Niedermühlbichler erneuert die Forderung nach dem Sicher-Wohnen-Fonds.

Bis Jahresende könnten Berechnungen von Experten zufolge bis zu 17.000 Haushalte in Österreich ihre Wohnung verlieren – eine alarmierende Zahl!

»Die Regierung muss jetzt alles daran setzen, Delogierungen zu verhindern und Menschen helfen, dass sie ihre Wohnungen behalten können«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs.

# Altersgerechtes Wohnen in COVID-Zeiten

Die Pandemie hat Europas Wohnungskrise verschärft und für pflegebedürftige Menschen die helfende Routine in Gefahr gebracht. Hilfe für den sozialen Wohnbau kommt von der EU.



**Hannes Heide,** Europaabgeordneter, engagiert sich für den leichteren Zugang zur Regionalförderung für den sozialen Wohnbau.

**Z**uhause – dieser Begriff hat in den Wochen des Lock-downs neue Dimensionen erhalten. Zuhause war plötzlich auch Arbeitsplatz, Schule und vieles mehr. Platzmangel und schlechte Ausstattung wurden in vielen Haushalten spürbarer als sonst. »Der fehlende Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat sein Gesicht verändert und betrifft nicht nur einkommensschwache Gruppen. Der Ausbau des sozialen Wohnbaus ist für mehr Menschen denn je nötig. Für den Wohnungssektor sollte die Pandemie als Chance genutzt werden, Wohnraum auf die Bedürfnisse einer alternenden Bevölkerung auszurichten«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

## Senioren ziehen nicht um

Die Qualität des Wohnraums hat große Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner, besonders für die ältere Generation. Die überwiegende Mehrheit der Menschen möchte so lange wie möglich im eigenen Heim bleiben. Eine Befragung von 1.000 österreichischen Senioren über sechzig ergab, dass für 45 Prozent ein Umzug aus Altersgründen nicht in Frage kommt. Vor allem die »ältesten Alten« (zwischen 80 und 85 Jahren) möchten ihre Wohnsituation nicht ändern. Gesteigert wird diese Einstellung noch, wenn man im Eigenheim lebt.

»Derzeit ist der Großteil der Wohnungen für ein selbstständiges Leben im hohen Alter völlig ungeeignet. Qualitativ hochwertiges, altersgerechtes Wohnen muss in Europa weiter ausgebaut werden«, so Heide. Dazu gehören leicht umsetzbare Maßnahmen, wie die Montage von Halterungen, die vor Stürzen schützen, Bewegungssensoren für die Beleuchtung und aufwendigere Umbauten, die Bad und Küche für die Nutzung mit Rollstühlen rüsten. Die Regionalförderung der Europäischen Union unterstützt den sozialen Wohnbau in diesen Bereichen. Europaabgeordneter Hannes Heide setzt sich im Regionalaus-schuss des Europäischen Parlaments für einen leichteren Zugang zu diesen Fördermitteln für Gemeinden ein.

## Steigende Energiearmut

Europa teilt sich bei der Umsetzung von altersgerechtem Wohnraum in zwei Lager, mit unterschiedlichen Voraussetzungen: einerseits Länder mit einem starken Mietsektor (Österreich, Dänemark, Niederlande und Schweden) und andererseits Staaten, in denen die Mehrheit Eigenheimbesitzer sind (Belgien, Frankreich, Irland, Polen, Italien und Spanien). Insgesamt lebt derzeit rund die Hälfte der über 65-Jährigen in Europa in nicht ausreichend ausgestatteten Verhältnissen. Darüber hinaus wohnen viele ältere Menschen in Objekten, die für ihre Lebensumstände zu groß geworden sind und das Budget unnötig belasten. Die Kostenspirale spitzt sich auf Europas Immobilienmarkt



Die überwiegende Mehrheit der Menschen möchte so lange wie möglich im eigenen Heim bleiben.



Wer aus Altersgründen gerne in eine adäquate, kleinere Wohnung umziehen würde, steht einem Mangel an geeigneten und erschwinglichen Angeboten gegenüber.

immer mehr zu. Zehn Prozent der EU-Haushalte geben fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnkosten aus, eine Zahl die bei von Armut bedrohten Haushalten sogar auf fast 38 Prozent steigt. Darüber hinaus sind zehn Prozent der über 65-Jährigen von Energiearmut betroffen, was bedeutet, dass sie es sich nicht leisten können, ihre Häuser und Wohnungen zu heizen. Wer aus Altersgründen gerne in eine adäquate, kleinere Wohnung umziehen würden, steht aber einem Mangel an geeigneten und erschwinglichen Angeboten gegenüber.

### **Drehscheibe für Pflegedienste**

Im Hinblick auf die alternde Bevölkerung bewegt sich der soziale Wohnungsbau auf die Bereitstellung von mehr als nur Wohnungen zu: alle Arten von Dienstleistungen und Unterstützung werden in Zukunft in den Wohnbau integriert werden. Das Projekt *Homes4Life*, das vom europäischen Forschungs- und Innovationsprogramm *Horizont 2020* gefördert

wird, verfolgt so einen ganzheitlichen Ansatz und arbeitet mit vielen Genossenschaften an der Umsetzung des Zuhause für Senioren und Seniorinnen zur Drehscheibe für soziale Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung und gesellschaftliche Integration zu machen. »Der Sozialfürsorgesektor ist eine bedeutende Investition nicht nur für die alternde Gesellschaft, sondern auch für unsere Wirtschaft. Bald wird es zu einer Verdopplung der über 80-Jährigen in Europa kommen, deshalb müssen wir der Schieflage in der Pflege endlich entgegensteuern und die Pflegeberufe aufwerten«, appelliert Heide.

### **Telepflege nimmt zu**

Die häusliche Unterstützung durch soziale Dienste war zu Beginn der Pandemie mit vielen Unsicherheiten konfrontiert. Für das Pflegepersonal gab es zu wenig Schutzausrüstung und einige Sozialdienste verzeichneten einen Rückgang ihrer Nutzer, aus Angst sich mit dem Virus anzustecken. »Die Europäische

Union hat nach Beginn der Corona-Pandemie im Eiltempo Hilfgelder zur Verfügung gestellt, davon über drei Milliarden Euro im Gesundheitsbereich, für Schutzausrüstung, COVID-Tests und den Ankauf von Beatmungsgeräten«, so Heide. Er ist überzeugt, hätte Österreich bereits im Jänner 2020 der EU-Hilfe zur Anschaffung von Masken und Co. zugestimmt, wäre die Notlage vermeidbar gewesen. Zugenommen hat während des Lockdowns die Nutzung von Telepflege. Dazu gehören Telefonanrufe, um das Wohlbefinden der SeniorInnen zu überprüfen ebenso, wie Alarmgeräte, die bei medizinischen Notfällen Hilfe verständigen oder die Nutzung digitaler Dienste über Tablets. Während des Lockdowns wurden viele Senioren-Haushalte auch vermehrt mit der Installation von Risikopräventionsgeräten, wie Rauchmeldern, Gasdetektoren oder Geräten zur Erkennung von Stürzen ausgestattet. Maßnahmen, die auch im sozialen Wohnbau Einzug halten.

# Appell von EU-Abgeordneten und Städten: Obdachlosigkeit beenden!

Die Europäische Union wird das Problem der Obdachlosigkeit nicht allein lösen können, aber sie kann sich als zentraler Akteur positionieren, um alle politischen Verantwortlichen an einem Tisch zu versammeln.



**Evelyn Regner** ist seit 2009 Mitglied des Europaparlaments und seit 2015 Leiterin der SPÖ-Delegation im EU-Parlament.

**D**ie wachsende Wohnungsnot und Obdachlosigkeit legen ein immer größeres soziales Problem innerhalb der EU offen und gehören unter anderem für große Städte zu den drängendsten politischen Herausforderungen. Gemeinsam mit 132 EU-Abgeordneten und 31 europäischen Städten, unter anderem Lissabon, Barcelona, Brüssel und Budapest, haben wir ein politisches Versprechen abgegeben, sowie einen deutlichen Appell an die EU-Institutionen und die europäischen Staats- und Regierungschefs gerichtet: Bis 2030 wollen wir die Obdachlosigkeit in Europa abschaffen!

Leistbarer Wohnraum ist ein Menschenrecht. Statt diesem Ziel näher zu kommen, schnellen die Miet- und Immobilienpreise überall in die Höhe, die Zahl der Obdachlosen ist in der EU in den letzten zehn Jahren um mehr als 70 Prozent

gestiegen. Obdachlose Menschen waren von der Corona-Krise durch mangelhaften Zugang zu medizinischer Versorgung und eingeschränkte hygienische Möglichkeiten besonders betroffen. Die jetzt folgende Wirtschaftskrise könnte die sozialen Probleme durch Wohnungsnot und Obdachlosigkeit noch verstärken. Zusätzlich sind Menschen ohne Wohnsitz in großem Maße von sozialer Stigmatisierung betroffen und sind Opfer von Gewaltverbrechen. Dabei hat sich auch die Gruppe der Betroffenen weitgehend diversifiziert, oft sind heute Kinder, Flüchtlinge, Frauen oder ganze Familien von Obdachlosigkeit betroffen.

Das hat viele Ursachen und die Lösung dieses Problems stellt uns vor komplexe Herausforderungen. Die EU könnte sich als zentraler Akteur positionieren, um alle politischen Verantwortlichen an einem Tisch

zu versammeln. Dazu muss das Thema aber endlich bei allen ganz oben auf die politische Agenda gesetzt werden. Vor kurzem hat sich die EU zur Umsetzung der europäischen Säule sozialer Rechte bekannt, und diese Stärkung der sozialen Dimension in der EU muss auch den Kampf gegen Wohnungsnot und Obdachlosigkeit als Formen extremer Armut beinhalten. Das wäre ein starkes Signal für einen sozialen Neustart als Weg aus der Krise! Die vollen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie stehen uns erst noch bevor und Österreich wird wie kaum ein anderes EU-Land davon betroffen sein. Die europäische Bevölkerung hat bereits überdeutlich gesprochen: 9 von 10 Europäer\_innen sagen, dass ein soziales Europa für sie persönlich von großer Bedeutung ist. Es liegt an der Politik das europäische Wohlstandsversprechen jetzt endlich konkret zu machen und die wachsenden

sozialen Unterschiede nicht länger zu ignorieren.

Wenn wir den Kampf gegen die Obdachlosigkeit in unsere politischen Prioritäten aufnehmen, müssen wir auch eine EU-Plattform zur Bekämpfung einrichten und gezielt Daten zur Entwicklung des Problems sammeln, um im Rahmen des Prozesses zum europäischen Semester darauf zu reagieren. Die Europäische Union wird das Problem der Obdachlosigkeit nicht allein lösen. Ein Großteil der Arbeit muss auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene geleistet werden. Ein klares europäisches Engagement, zusammen mit konkreter Unterstützung, kann jedoch die Arbeit aller Akteure stärken. Gemeinsam können wir unser Ziel erreichen, die Obdachlosigkeit bis 2030 zu beenden!





# allcenter

Werfen Sie mit *Fair Wohnen* exklusiv einen Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung und lernen Sie die Menschen, die tagtäglich für Sie im Einsatz sind, kennen. Im zweiten Teil unserer Serie stellen wir die Mitarbeiterinnen des Callcenters im Servicecenter Wien vor.

**S**ie heben immer ab und bleiben trotzdem am Boden: Lydia Jansky, Nina Seninger und Anja Zöhrer bilden das Team des Callcenters der MVÖ-Zentrale in Wien. Sie sind die erste Anlaufstelle für Anfragen aller Art, erteilen Interessierten Auskünfte zur Mitgliedschaft, beantworten Fragen zu den Leistungen der MVÖ und koordinieren Beratungstermine für Mitglieder.

**Rat & Hilfe**  
So erreichen Sie  
unsere ExpertInnen:



[mietervereinigung.at/  
News/841/60162/Rat-und-Hilfe-  
fuer-Mieter-gesichert](https://www.mietervereinigung.at/News/841/60162/Rat-und-Hilfe-fuer-Mieter-gesichert)

An Montagen hat das Callcenter-Team die meisten Anrufe zu bearbeiten. Im Normalfall ist an Vormittagen mehr los als an den Nachmittagen, erzählen die drei Wienerinnen im Gespräch mit *Fair Wohnen*.

Die Corona-Pandemie hat sich auch auf die Abläufe im Callcenter ausgewirkt: mit Beginn der Kontaktbeschränkungen des ersten Lockdowns richtete

die MVÖ eine eigene Hotline ein, um dem steigenden Beratungsbedarf gerecht zu werden und jedem Mitglied bestmögliches und maßgeschneidertes Service zu bieten.

Während bis März des Vorjahres die meisten Anfragen zu den Themen Mietzins und Betriebskosten kamen, ging es während der Lockdowns am Telefon meist um corona-bedingte



Zahlungsschwierigkeiten – die häufigste Frage: »Können wir die Miete stunden?« Allein in den ersten vier Monaten der Pandemie wurden 17.000 Telefonate geführt.

Das volldigitale, internet-basierte Telefonsystem machte es möglich, die Arbeitsplätze des Callcenters im Haus so zu verteilen, dass seit Beginn der Pandemie jede Mitarbeiterin wahlweise in einem eigenen Raum oder auch via Homeoffice arbeiten konnte.

Fast immer im Büro anzutreffen ist Lydia Jansky: »Mir ist eine gewisse tägliche Routine wichtig.« Die Wienerin ist seit 12 Jahren für die MVÖ tätig und vielen langjährigen Mitgliedern ein Begriff. In ihrer Freizeit zieht es Jansky auf die glatten Parkette der Stadt: »Ich liebe Tanzen in jeder Form, von Foxtrott über Boogie bis Disco.«

Zwischen Büro und Homeoffice pendelt Nina Seninger. Die Wienerin hat 2008 bei der MVÖ begonnen. »Ich wollte immer schon zur Mietervereinigung«, sagt Seninger. »Die Mietervereinigung steht für Solidarität. Dafür stehe ich auch - zu 100 Prozent.« Wie Jansky ist auch Seninger in ihrer Freizeit lieber laut als leise unterwegs – in Musikrichtungen wie Afrobeat oder Dancehall.

Auch Anja Zöhler alterniert zwischen Büro und Homeoffice, nutzt ihr Headset aber wegen des direkten Drahts zu den Kollegen lieber in der Zentrale. Ihre Freizeit gehört der Fauna, neben einem Hund (Australian Shepherd) und einer Katze versorgt sie Leopardgeckos. Zöhler startete 2017 bei der MVÖ und hebt – wie Jansky und Seninger – Teamgeist und positives Betriebsklima der MVÖ hervor. Wenn die Warteschlange länger wird, helfen auch Mitarbeiter, die nicht im Callcenter tätig sind, aus: »Zusammenhalt wird bei uns groß geschrieben.«

Anja



Anja Zöhler: »Bei uns wird Zusammenhalt groß geschrieben.«

Nina



Nina Seninger: »Die Mietervereinigung steht für Solidarität. Dafür stehe ich auch - zu 100 Prozent.«

Lydia



Lydia Jansky: »Bei uns stimmen Kommunikation und Teamgeist. Das ist mir wichtig und das schätze ich.«

# Schauplatz MVÖ

Experten aus dem Team der Mietervereinigung Österreichs stehen Hilfesuchenden in Rechtsfragen zur Seite und berichten über Aktuelles.

## Österreich

### Neuer Look für die MVÖ Tirol

Die **Schaufenster** der Landesgeschäftsstelle Tirol in der Innsbrucker Adamgasse erhielten im Mai einen neuen Look. Nun ist schon von weitem zu sehen, wo die MVÖ-Experten beraten. Umgesetzt wurde das neue Design mithilfe einer speziellen, fein perforierten Folie, die von außen das Motiv erkennbar macht, von innen jedoch transparent bleibt.



Neue Optik für die Fenster der MVÖ Tirol in Innsbruck.

## Wien

### Kooperation und Mietrechts-Vortrag im »neunerhaus«

Seit geraumer Zeit kooperiert die MVÖ Wien mit dem »neunerhaus«. Die Sozialorganisation hilft obdachlosen und armutsgefährdeten Menschen. Um jenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die oft mit wohnrechtlichen Fragen konfrontiert

sind, einen Überblick über die aktuelle Rechtslage zu geben und anstehende Fragen zu beantworten, waren Ende Mai Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch und Teamleiter Andreas Pöschko in der »neunerhaus«-Zentrale in Margareten zu Gast.



Elke Hanel-Torsch und Andreas Pöschko im »neunerhaus« in Wien-Margareten.



Gaben spezielle Mietrechts-Infos im »neunerhaus«: Pöschko und Hanel-Torsch.



## Wien MVÖ Wien ist wieder persönlich für Sie da!

Die Lockerungen der Corona-Maßnahmen machen es möglich, dass die Experten der MVÖ Wien wieder persönlich für Sie da sein können. Neben den persönlichen Beratungen bieten wir allen Mitgliedern auch weiterhin die bewährten, ausführlichen Rechtsberatungen per Telefon an. Im Servicecenter (1010 Wien, Reichsratsstraße 15) haben wir Vorkehrungen für den Gesundheitsschutz getroffen. Falls Sie einen persönlichen Beratungstermin vereinbart haben, beachten Sie bitte die folgenden Regeln:

1. Tragen Sie durchgehend eine FFP2-Maske und beachten Sie den Mindestabstand von 2 m.
2. Weisen Sie vor Beginn Ihrer Beratung am Schalter nach, dass Sie negativ getestet oder geimpft sind und legen Sie dem Personal bitte einen der folgenden Nachweise vor:
  - negativer Corona-Test (PCR: max. 72 Stunden, Antigen: max. 48 Stunden alt)
  - Nachweis über eine erfolgte Erstimpfung ab dem 22. Tag (nicht älter als 3 Monate) oder

- Zweitimpfung, wobei diese nicht länger als 9 Monate zurückliegen darf, oder
  - Impfung ab dem 22. Tag nach der Impfung bei Impfstoffen, bei denen nur eine Impfung vorgesehen ist, wobei diese nicht länger als 9 Monate zurückliegen darf.
- Bitte bleiben Sie bei Krankheitssymptomen zu Hause und nutzen Sie die telefonische Rechtsberatung. Bitte nutzen Sie ebenfalls die telefonische Rechtsberatung, wenn Sie keinen der o.a. Nachweise über Test bzw. Impfung vorlegen können.

Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch freut sich, dass in der MVÖ-Zentrale wieder persönliche Beratungen möglich sind.

### Sicher beraten bei der Mietervereinigung Wien

**Bitte tragen Sie eine FFP2-Schutzmaske.**

**Bei persönlichen Beratungen verpflichtend:**  
 • Negativer PCR-Test oder Antigen-Test bzw.  
 • Nachweis über erfolgte Erst-/Zweitimpfung

**Bitte halten Sie min. 2 Meter Abstand zu anderen Personen.**

Nutzen Sie unser Service auch weiterhin von zu Hause aus per Telefon!  
Terminvereinbarung unter: 050195

DIE MIETER VEREINIGUNG  
FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.

## Oberösterreich MVÖ-Team wieder vermehrt im Außeneinsatz

Seit Mitte Mai fokussiert sich das Team der Mietervereinigung Oberösterreichs wieder vermehrt auf persönliche Beratungen, Teilnahmen an Mieter- und Wohnungseigenterversammlungen, Wohnungsrückstellungen und weitere Außeneinsätze.



Landesvorsitzende Nicole Hager-Wildenrotter (Mitte), flankiert von Kristina Hochreiter und Andreas Bernögger

## Wien Großes Medien-echo zum Ende der Stundungen

Mit Auslaufen der Rückzahlungsfrist für gestundete Wohnungsmieten Ende März waren die Experten der Mietervereinigung gefragte Interviewpartner quer durch alle Mediengattungen.



Elke Hanel-Torsch im Interview mit W24.

# Servicestellen in Österreich

## Wien

### Zentrale Servicestelle

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

### 1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock  
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

Jagdasse 1B/1. Stock  
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12  
Mail: favoriten@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1110 Simmering

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeifer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42, 1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1120 Meidling

Ruckergasse 40  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Terminvereinbarung ist notwendig

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at  
Wir sind wieder für Sie da! Beratungstermine von 17-18 Uhr am:  
Donnerstag, 17. Juni 2021  
Donnerstag, 16. September 2021

### 1140 Penzing

Linzer Straße 297  
Tel: 050 195-3000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5  
Tel: 0676/6017756  
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18  
Tel: 01/493 16 88  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002  
Mail: hernals@mietervereinigung.at  
Nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung.

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Für Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemieteranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils 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

## Liebe Mitglieder, liebe Ratsuchende!

Bitte nutzen Sie auch weiterhin verstärkt unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon und per Internet**.  
Bleiben Sie gesund, wir freuen uns auf Sie – bis bald!

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94  
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Mail: liesing@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

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

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

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
2340 Mödling, Hauptstraße 42a  
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42  
3300 Amstetten, Rathausstraße 1  
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

## Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstellen Wiener Neustadt und Mödling sowie in der Zentrale der MVÖ statt.

## Kärnten

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis  
Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### REGION WEST

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 21. Juni, 19. Juli, 16. August,

20. September

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 15. Juni, 20. Juli, August Urlaub,

21. September

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 15. Juni, 20. Juli, August Urlaub,

21. September

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 8. Juni, 13. Juli, August Urlaub,

14. September

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 10. Juni, 8. Juli, August Urlaub,

9. September

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr

Termine: 17. Juni, 15. Juli, August Urlaub,

16. September

### REGION MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 15. Juni, 20. Juli, August Urlaub,

21. September

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 28. Juni, 26. Juli, August Urlaub,

27. September

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer  
Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 26. Juli, 27. September

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 26. Juli, 27. September

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 1. Juni, 6. Juli, August Urlaub,

7. September

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der

#### Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: neue Termine werden erst bekannt gegeben, es wird ersucht Anfragen per E-Mail an steiermark@mietervereinigung.at zu senden

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 24. Juni, 22. Juli,

26. August, 23. September, 28. Oktober,

25. November, 9. Dezember – jeweils 9.30–

12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–

17.00 Uhr

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30–12.00 Uhr, Mo

und Mi auch 14.00–16.30 Uhr, Terminver-

einbarung ist notwendig. Für fremdspra-

chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ«, Humboldtstr. 49, 4020

Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch so-

wie ein/e JuristIn der Mietervereinigung

zur Verfügung.

#### 4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 07262/52 57 90

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tä-

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

#### 4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des

Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

#### 4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400

Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00

bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

## Tirol

### Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr

und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Termin-

vereinbarung wird gebeten.

## Vorarlberg

### Landessekretariat

6900 Bregenz

Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?



Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Die Wohnrechts-Experten der Mietervereinigung Österreichs geben gerne Auskünfte.

## FRAGE

Ich bin vor ca. einem Jahr aus einer WG ausgezogen. Jetzt bin ich mit Mietzinsrückständen des verbleibenden Mieters konfrontiert. Darf sich die Hausverwaltung tatsächlich an mich wenden obwohl ich nicht mehr in der Wohnung wohne?

## ANTWORT

Wenn mehrere Personen Hauptmieter sind müssen im Regelfall alle diese Personen das Mietverhältnis gemeinsam kündigen. Einen Rechtsanspruch auf eine einseitige Änderung des Hauptmietvertrages besteht nicht. Falls eine oder mehrere Personen austreten wollen, muss hier mit der Hausverwaltung eine Vereinbarung getroffen werden, wo ersichtlich ist wer ausgetreten ist. Da Sie noch offiziell Hauptmieter sind, ist die Forderung seitens der Hausverwaltung berechtigt. Es handelt sich um eine sog. Solidarschuld und der Vermieter kann sich aussuchen, ob er die Miete anteilig oder von einer Person allein einfordert und zwar unabhängig davon, wer die Schuld am Mietzinsrückstand trägt.

## FRAGE

Ich beabsichtige ein Einfamilienhaus anzumieten. Gibt es hier eine Mindestbefristungsdauer und zu welchen Erhaltungsarbeiten kann ich verpflichtet werden?

## ANTWORT

Seit 1.1.2002 fallen Mietverhältnisse in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht mehr in den Anwendungsbereich des *Mietrechtsgesetzes*. Es kommen auf diese Mietverhältnisse die Bestimmungen des *ABGB* zur Anwendung. Eine Mindestbefristungsdauer ist nicht vorgesehen. Wenn eine Befristung im Vertrag vereinbart wurde, dann endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf. Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für den Mieter ist im *ABGB* nicht vorgesehen. Natürlich kann man jedoch vertraglich vereinbaren, dass nach einer gewissen Zeit eine vorzeitige Kündigung möglich ist. Hinsichtlich der Erhaltungspflicht kommt die Bestimmung des § 1096 *ABGB* zur Anwendung. Diese besagt, dass der Vermieter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbaren Zustand zu übergeben und zu

erhalten hat. Man kann jedoch vertraglich vereinbaren, dass einzelne Erhaltungspflichten auf den Mieter übertragen werden wenn es dafür eine sachliche Rechtfertigung gibt. Es darf jedoch keine gröbliche Benachteiligung des Mieters erfolgen.

## FRAGE

Ich bin Mieterin einer Genossenschaftswohnung. Vor ein paar Tagen habe ich meine Betriebskostenabrechnung erhalten. Wie lange habe ich Zeit diese zu beeinspruchen?

## ANTWORT

Bei Genossenschaftswohnungen ist es erforderlich, binnen 6 Monaten ab Erhalt der Abrechnung schriftlich einen begründeten Einspruch zu erheben. Bleibt dieser aus, so gilt die Abrechnung als genehmigt. Ist der Einspruch rechtzeitig erfolgt so kann eine etwaige Falschverrechnung binnen 3 Jahren am Fälligkeit der Nachzahlung/des Guthabens mittels eines Antrages bei der Schlichtungsstelle/beim Bezirksgericht bekämpft werden.

# Der Mieter

Offizielles Organ der Mietervereinigung

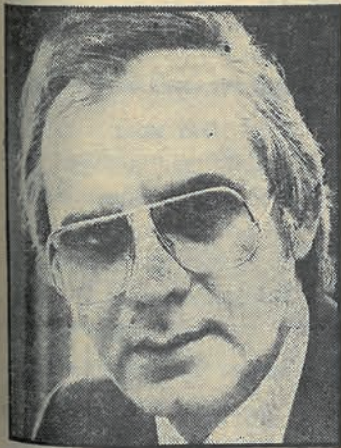
P. b. b., Erscheinungsort Wien – Verlagspostamt 1010 Wien – Für Mitglieder kostenlos

Nummer 4 Oktober/November/Dezember 1978 57. Jahrgang

## 55 Jahre Gemeindebauwohnung

In der Volkshalle des Rathauses ist bis 15. Oktober die Ausstellung „55 Jahre Gemeindewohnung – Sozialer Aufstieg durch den kommunalen Wohnbau“ zu sehen. Sie ist die bisher größte Wohnbau-Ausstellung Wiens und zeigt die Entwicklung des Kommunalwohnbaus von 1923 bis heute

Siehe Seite 9



Ein herzliches Dankeschön an Walter Schiejok.

### Eine wertvolle Hilfe

Seit Jahren vertreten wir den Standpunkt, daß ein der heutigen Zeit entsprechendes Miet- und Wohnrecht nur zustande kommen kann, wenn sich die Massenmedien, also Presse und Rundfunk, stärker hierfür engagieren als bisher.

Siehe Seite 13

### Die 200.000. Gemeindewohnung

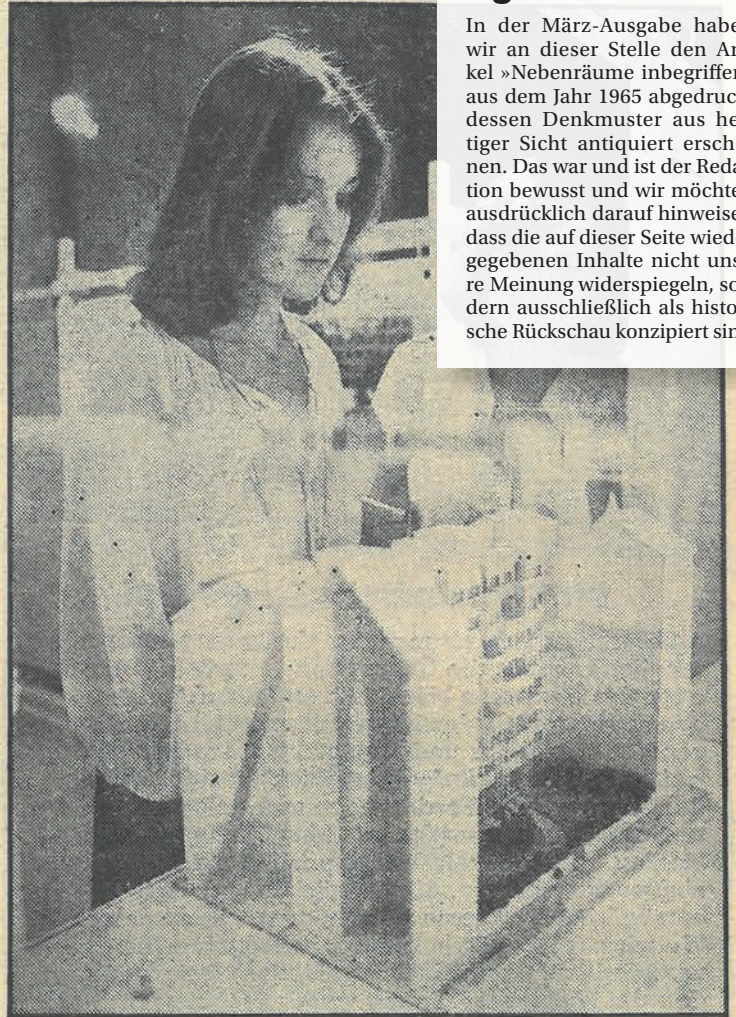
#### Die Wohnbaupolitik der Bundeshauptstadt

Am 23. August fand im Wiener Rathaus ein ausführliches Gespräch über Mieterfragen statt, zu dem Bürgermeister Leopold Gratz den Generalsekretär der Mietervereinigung Österreichs, Gemeinderat Gerhard Lustig, und den Wiener Landesobmann Josef Windisch eingeladen hatte. „Der Mieter“ benützte die Gelegenheit zu einigen grundsätzlichen Fragen an den Bürgermeister.

Siehe Seite 3

### Hinweis in eigener Sache

In der März-Ausgabe haben wir an dieser Stelle den Artikel »Nebenräume inbegriffen« aus dem Jahr 1965 abgedruckt, dessen Denkmuster aus heutiger Sicht antiquiert erscheinen. Das war und ist der Redaktion bewusst und wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die auf dieser Seite wiedergegebenen Inhalte nicht unsere Meinung widerspiegeln, sondern ausschließlich als historische Rückschau konzipiert sind.



### Letzte Meldung!

### Wir helfen!

#### Gas für 26 Mieter wieder ermöglicht

Im Haus, Wien 16, Degen-gasse 11, wurde im Mai 1978 die Hauptgasleitung überprüft. Da sich die Undichtheit der Anlage erwies, mußte das Wiener Gaswerk am 3. Mai 1978 die gesamte Gaszufuhr sperren. Seither wurde von seiten des Hausbesitzers keine Handlung unternommen, damit die Mieter dieses Hauses – junge Familien mit Kindern, Ältere und Alleinstehende – wieder kochen beziehungsweise den notwendigen hygienischen und dem Lebensstandard unserer heutigen Zeit angepaßten Erfordernissen nachkommen können.

Seit langer Zeit versucht die Mietervereinigung über die Schlichtungsstelle Verfügungen zu erreichen, damit die Arbeiten unverzüglich in Angriff genommen werden. Mangels Abwesenheit am bekannten Aufenthaltsort konnte dem Hauseigentümer der Bescheid nie zugestellt werden. In Anbetracht dieser für die Mieter so schwierigen Lage haben wir nun die Initiative ergriffen. Über unseren Auftrag

arbeitet schon ein Installateur an der Erneuerung der Hauptgasleitung, und wenn Sie diese Zeitung in Händen haben, wird es in der Degen-gasse wieder warmes Essen, warmes Wasser und wöhlige warme Wohnungen geben. Sollten wir wegen dieser unserer Handlung auf Besitzstörung geklagt werden – worauf wir nur warten – wird es uns eine Freude sein, mit allen nach dem Gesetz zur Verfügung stehenden Mitteln für diese, im Interesse der Mieter, gesetzte Handlung einzustehen.

Allen Hausbesitzern und Hausverwaltungen, die in ihren Häusern ähnliches vorhaben, sei hier deutlich gesagt, daß wir lange genug mitansehen mußten, wie die Lebensqualität der Mieter, in meist schlechten Häusern, weiter vermindert wird. Unsere Geduld ist nun zu Ende! Wir werden auch weiterhin mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln Taten und Handlungen für die von uns vertretenen Mieter dort setzen, wo gerichtliche Hilfe zu spät kommen würde.



**Kinder- und Jugendhilfe**

01 4000 8011 (Mo – Fr, 8 – 18 Uhr)

**Kinder- und Jugendanwaltschaft**

01 70 77 000 (Mo, Mi, Do, Fr: 9 – 16 Uhr, Di: 13 – 16 Uhr)

**Corona-Sorgenhotline Wien**

01 4000 53000 (tgl. 8 – 20 Uhr)

# Ihr fühlt euch zerrissen?

Die Corona-Pandemie ist vor allem für Familien eine echte Zerreißprobe: Zu beruflichen Sorgen kommen emotionale Probleme, wenn man auf engem Raum Distance Learning und Home-Office unter einen Hut bringen muss. Die Stadt Wien ist mit ihren Service-Angeboten für euch da. Ruft uns an, wenn ihr Hilfe braucht!