Fair Wohnen

Das Magazin der Mietervereinigung Österreichs

85.000 Euro
Mietervereinigung holt Geld für Mieter zurück

Kurzzeitvermietung
Neues Register & Co: Was jetzt in Wien gilt

Ausverkauf
Wiener Neustadt verkauft Gemeindewohnungen

Steinzeitmenschen
Wohnpsychologin Barbara Perfahl im Interview

Hitzeschutz
Was Mieter berichten und wo das Gesetz bleibt

Mieten steigen
Belastung für steirische Haushalte nimmt zu

Neu: Vorteilsklub
Exklusiv für Mitglieder der Mietervereinigung



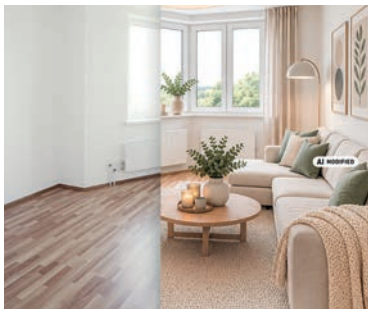
Zu schön, um wahr zu sein?

Wie Künstliche Intelligenz Wohnungsinserate schönt und warum das gekennzeichnet sein muss.

Österreichische Post AG - MZ 02Z033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Dezember 2026


Es gibt gute Gründe, jetzt Mitglied zu werden.
Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen
Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen
Beistellung von Jurist:innen bei Mietrechtsstreitigkeiten
Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
Überprüfung von Maklerprovisionen
Mietvertragsberatung
Energieberatung
Das Original. Seit 1911.
www.mietervereinigung.at



Zu schön, um wahr zu sein?
Wie KI die Wohnungssuche verändert und wie KI-Bilder gekennzeichnet werden müssen.
Seite 14

»Wir sind im Grunde immer noch Steinzeitmenschen«
Wohnpsychologin Barbara Perfahl über das Einrichten im großen Fair-Wohnen-Interview.
Seite 4





85.000 Euro für Mieter erkämpft
Der Mieter hatte jahrelang mehr als das Doppelte des zulässigen Mietzinses bezahlt.
Seite 12

Zu hohe Miete in Wien-Mariahilf: 23.500 Euro zurück 9
Ein Fall der Mietervereinigung
Steigende Mieten verschärfen die Belastung für viele steirische Mieterinnen und Mieter 10
Bericht aus der Mietervereinigung Steiermark
Der Vorteilsklub: Mitglied sein zahlt sich aus 18
Exklusive Vorteile für Sie
Ausverkauf von Wiener Neustadt 20
Was Mieterinnen und Mieter jetzt erwartet
1.450 Euro zu viel Betriebskosten gezahlt 23
Ein Fall der Mietervereinigung Wien
Mieterschutz heißt auch Hitzeschutz 24
Wo bleibt der Gesetzesentwurf der Regierung?
Kurzzeitvermietung: Wien schließt Schlupflöcher 26
Register kommt: was ändert sich für Mieterinnen und Mieter?
Neue EU-Regeln setzen klare Grenzen für KI 28
Gastbeitrag von Europaabgeordnetem Hannes Heide

Schauplatz MVÖ ... 30
Servicestellen ... 32
Wie ist das eigentlich? ... 34

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

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

Druckauflage: 24.350 Exemplare (ÖAK, 1. Halbjahr 2026)
Coverfoto: Auris/istockphoto.com, ChatGPT (Montage: MVÖ)

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



Liebe Leserin, lieber Leser,

heuer ist die Künstliche Intelligenz endgültig in unserem Alltag angekommen – auch bei der Wohnungssuche.

Sie kann Fluch und Segen sein, aufzuhalten ist sie jedenfalls nicht mehr. Umso mehr kommt es darauf an, richtig mit ihr umzugehen. Wie nötig das ist, zeigt unsere Titelgeschichte: Fotos von Wohnungen lassen sich heute ganz einfach so bearbeiten, dass sie mit der Wirklichkeit nur noch wenig zu tun haben. Wir haben es selbst ausprobiert (*mehr dazu ab Seite 14*). Was zu schön wirkt, um wahr zu sein, verdient daher einen zweiten, kritischeren Blick.

Die Technologie hat aber auch ihre guten Seiten. Wenn wiederkehrende Routinen im Alltag weniger Zeit in Anspruch nehmen, bleibt mehr davon für frische Gedanken. Entscheidend ist allerdings, aus welchen Quellen eine KI schöpft und womit sie trainiert wurde. Wer ihr eine mietrechtliche Frage stellt, erkennt meist nicht, ob die Antwort zur Gänze auf österreichischem Recht beruht – lassen Sie sich deshalb immer von unseren Expertinnen und Experten beraten.

Neu ist auch unser Vorteilsklub: Dort warten auf Sie Gutscheine, Rabatte und exklusive Aktionen, die ausschließlich Mitgliedern der Mietervereinigung vorbehalten sind (*mehr dazu auf Seite 18*). Damit sagen wir Danke für Ihr Vertrauen. Ich wünsche Ihnen im Namen des gesamten Teams viel Spaß mit dem Heft, frohe Festtage und alles Gute im neuen Jahr.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

»Wir sind im Grunde immer noch Steinzeitmenschen«

Im *Fair-Wohnen*-Interview spricht MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Barbara Perfahl, Wohnpsychologin und Home-Staging-Expertin, über gute Grundrisse, das Einrichten als Prozess und ob wir als Gesellschaft neue Zugänge zum Wohnen brauchen.

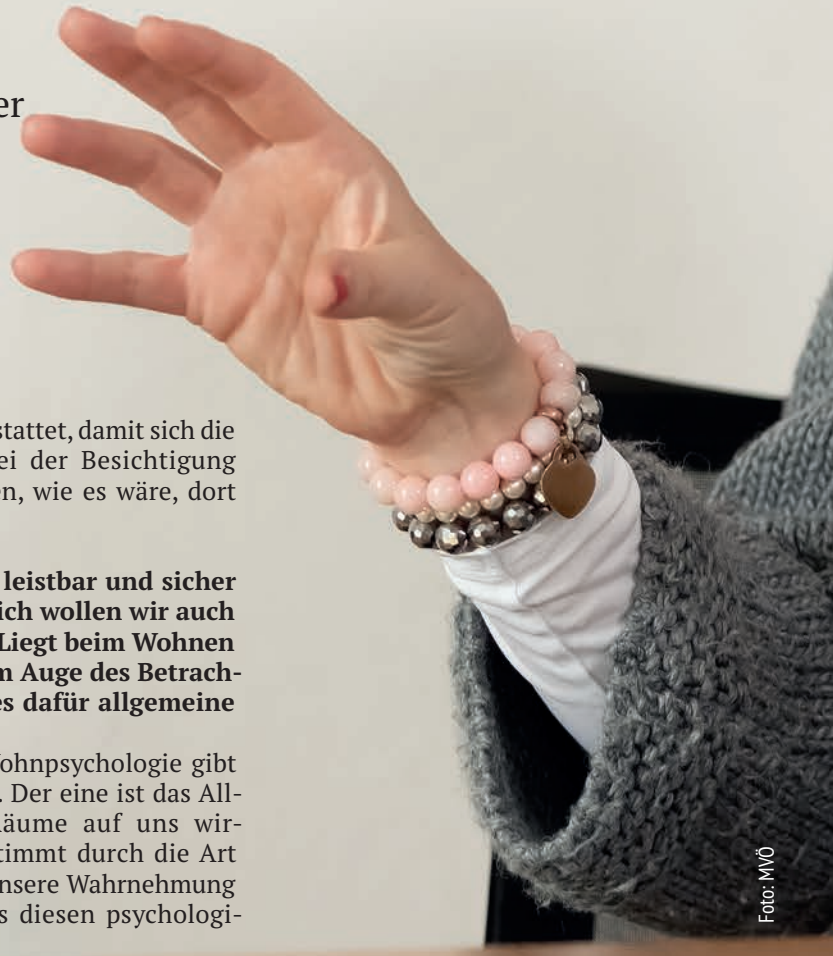


Foto: MVÖ

Georg Niedermühlbichler: Wohnpsychologie – worum geht es da genau?
Barbara Perfahl: Wohnpsychologie ist ein Teilbereich der wissenschaftlichen Psychologie. Sie beschäftigt sich damit, wie Räume auf Menschen wirken und wie man Räume im Wohnumfeld optimal für Menschen gestalten kann.

Und was ist Home Staging?
Home Staging ist das professionelle Vorbereiten von Immobilien für die Vermarktung, meistens für den Verkauf. Die Räume werden eingerichtet und mit Dekoration, Lampen und Teppichen ausgestattet, damit sich die Interessenten bei der Besichtigung vorstellen können, wie es wäre, dort zu wohnen.

Wir alle wollen leistbar und sicher wohnen. Natürlich wollen wir auch schön wohnen. Liegt beim Wohnen die Schönheit im Auge des Betrachters, oder gibt es dafür allgemeine Grundsätze?
Beides. In der Wohnpsychologie gibt es zwei Bereiche. Der eine ist das Allgemeine, wie Räume auf uns wirken. Das ist bestimmt durch die Art und Weise, wie unsere Wahrnehmung funktioniert. Aus diesen psychologi-



Zur Person

Dr. Barbara Perfahl ist Wohnpsychologin und Home-Staging-Expertin – sie vermittelt ihr Wissen als Expertin für Medien, durch Bücher, Blogbeiträge und Artikel in Magazinen sowie in Vorträgen und Webinaren. Darüber hinaus engagiert sie sich in Beiräten und Arbeitskreisen zu Fachthemen wie Wohnen im Alter und Qualität im Wohnbau. Ein weiterer Schwerpunkt der Linzerin ist die wohnpsychologische Beratung von Privatpersonen sowie von Unternehmen und Institutionen.

schen Wahrnehmungsgesetzen kann man Gestaltungsrichtlinien für Räume ableiten. Der andere ist, dass wir Menschen verschieden ausgeprägte Wohnbedürfnisse haben. Davon leitet sich ab, was uns gefällt und in welchen Räumen wir uns wohlfühlen können.



Georg Niedermühlbichler im Gespräch mit Barbara Perfahl in der MVÖ-Zentrale.

Ein Wohnbedürfnis wäre zum Beispiel Rückzug oder Ruhe?
Genau. Das nennen die meisten Menschen übrigens als wichtigstes. Ein anderes wäre Sicherheit. Es gibt Menschen, die wirklich drei Schlösser an der Tür brauchen, damit sie gut schlafen können. Ein weiteres Bedürfnis könnte man unter Kommunikation und Geselligkeit zusammenfassen: meine Wohnung als Ort der Begegnung. Es gibt Leute, die wollen viel Besuch. Andere möchten nicht so gern, dass Leute zu ihnen nach Hause kommen.

Viele Magazine beschäftigen sich mit Wohntrends: Heute muss es beige sein, morgen pink. Seit der Corona-Pandemie braucht man außerdem einen Platz fürs Homeoffice. Welche dieser Wohntrends bleiben uns erhalten, und welche verschwinden wieder?
Ich würde unterscheiden: Wohntrends sind etwas Modisches, die kommen und gehen. Das ist eher ein Konsumthema – im Gegensatz zu gesellschaftlichen Entwicklungen. Das Homeoffice wird uns, denke ich, zu einem großen Teil erhalten bleiben. Es hat auch viele Nachteile, wenn man von zu Hause aus arbeitet, aber für viele Menschen ist es eine Option, die sie nicht mehr so gern hergeben wollen. Das sieht man auch in der Vermarktung von Immobilien, dass es sehr nachgefragt ist, wenn es in der Wohnung einen Ort für das Homeoffice gibt.

Erkennen Sie als Profi einen guten oder einen ungünstigen Grundriss schon am Papier?
Ja. Viele Wohnungen haben Standardgrundrisse, wie sie im Neubau häufig eingesetzt werden. Typisch ist ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Man kann am Grundriss oft schon Problempunkte oder Vorteile einer Wohnung erkennen.

»Man kann am Grundriss oft schon Problempunkte oder Vorteile einer Wohnung erkennen.«

Was ist zum Beispiel ein klassischer Nachteil?
Wenn einzelne Räume sehr klein sind. Oder ein Durchgangszimmer, zumindest für die meisten. Manchmal sind diese großen Wohn-Esszimmer sehr lang gezogen, und das Fenster ist nur auf einer Schmalseite. Da weiß ich vorher schon, dass die Küche sehr dunkel sein wird.

Was wäre dann ein vorteilhafter Grundriss?
Einer, wo überall gut Tageslicht hinkommt. Ein guter Grundriss ist auch einer, der flexibel ist, wo die Räume unterschiedliche Funktionen beherbergen können. Dann ist die Wohnung für unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse nutzbar.

Um bei der Wohnküche zu bleiben: Die kennt mittlerweile jeder, aber nicht jeder ist damit glücklich. Wird sie uns bleiben, oder kommen die Leute zu dem zurück, wie es früher war, Speis und Küche extra?
Das kann ich schwer beurteilen. Ich sehe im Moment, dass im Neubau die allermeisten Wohnungen so geschnitten sind. Meine Vermutung ist, dass es auch ein Kostenthema ist. Eine Wand weniger ist beim Bauen natürlich ein Kostenfaktor. Wo Menschen sich ihre eigenen Wohnungen oder Häuser planen können, trennen sie die Küche oft ab.

In der Praxis bestimmt das Angebot die Nachfrage und nicht umgekehrt.
Auf der anderen Seite hat die Wohnküche auch etwas Positives: Ein sehr großer Raum, der von zwei Seiten belichtet ist, kann eine große Wohnqualität bringen. Man weiß ja, dass Küche und Wohnzimmer die Räume sind, in denen sich die Menschen die meiste Zeit aufhalten. Ich würde es also nicht nur negativ sehen.

Warum sitzen wir ungern mit dem Rücken zur Tür?
Wir sind im Grunde immer noch Steinzeitmenschen. Diese Urinstinkte, die unser Überleben gesichert haben, merkt man auch beim Wohnen. Wir sind auf ein Leben in der Natur ausgerichtet. Heute verbringen wir aber 90

Foto: MVÖ

Prozent unserer Lebenszeit in künstlicher, gebauter Umwelt. Wenn ich mit dem Rücken zur Tür sitze, sehe ich nicht sofort, wenn jemand hereinkommt. Es ist ein reiner Schutzinstinkt, dass ich gern meinen Rücken frei habe. Ein Aspekt ist auch, dass uns Natur in den Wohnräumen guttut. Warum ist Holz so ein begehrter Baustoff? Nicht nur, weil es toll zu verarbeiten ist, sondern weil es einen Naturbezug hat, den wir als Menschen suchen.

Wenn ich mir einen Platz zum Wohlfühlen einrichte: Welche Elemente braucht es dafür?
Der ideale Wohlfühlplatz in der Wohnung ist, verkürzt gesagt, ein Fensterplatz. Und zwar einer, wo ich von außen nicht unbedingt gut gesehen werde, aber Ausblick habe. Je mehr Ausblick, desto besser. Am schönsten ist natürlich, wenn ich in einen Park schauen kann, aber ein Stückerl Himmel reicht schon.

Endlich hat man eine Wohnung gefunden, dann geht es ans Einrichten: Wo fange ich an, wo höre ich auf?
Das Einfachste ist, bei der Funktion des Raumes anzufangen: Das ist mein Schlafzimmer, das wird das Wohnzimmer. Dann fange ich mit dem wichtigsten Möbelstück an. Im Schlafzimmer wäre das das Bett, im Wohnzimmer das Sofa. Das ist der Ausgangspunkt, um den sich die anderen Möbel logisch gruppieren. Vor das Sofa kommt ein Teppich, ein Couchtisch. So baut man vom Hauptmöbel aus den Raum auf.
Einrichten ist ein Prozess. Man hat nicht mit dem ersten Wurf schon das optimale Ergebnis. Wenn man sich keinen Druck macht, die Wohnung innerhalb einer Woche perfekt eingerichtet haben zu müssen, tut man sich leichter.

Ein Wort zu den Wänden: Muss es immer weiß sein?
Nein! Ich war viele Jahre eine Verfechterin von Weiß, und inzwischen bin ich eine Verfechterin von Farbe. Ich verwende zum Teil auch sehr dunkle Farben beim Wohnen, und ich streiche auch die Decke mit. Ein schöner Sandton ist deutlich angenehmer zum Wohnen als ein reines Weiß. Oft wirken auch die Möbel, die Dekoration und die Bilder viel schöner. Wenn man sich nicht gleich über alles traut, nimmt man einfach einmal eine Farbe und streicht eine Wand im Wohnzimmer. Außerdem gibt es inzwischen sehr viele gute Möglichkeiten, mithilfe der Technik ganz einfach auszuprobieren, wie ein Raum in einer anderen Farbe ausschaut.

> »Ein schöner Sandton ist deutlich angenehmer zum Wohnen als ein reines Weiß.«

Wie funktioniert das?
Da hilft Künstliche Intelligenz (KI): Man lädt ein Foto und ein Farbmuster hoch und sagt: Und jetzt bitte die Rückwand des Raumes in dieser Farbe. Das entspricht nicht hundertprozentig der Realität, aber ich sehe zumindest ungefähr, wie es ausschauen könnte. Ich arbeite sehr gern mit realen Farbmustern. Man kann einfach ein großes Zeichenpapier mit dem gewünschten Wandfarbton anmalen und an die Wand hängen. Da bekomme ich ein Gefühl dafür, wie sich die Farbe in unterschiedlichem Licht verhält.

Worauf sollte ich als Miet- oder Kaufinteressent achten, wenn ich eine leere Wohnung besichtige?
Auf das Licht und die Ausrichtung, die Himmelsrichtung. Es macht einen großen Unterschied, ob alle meine Räume nach Norden ausgerichtet sind oder ob ich eine Wohnung habe, die von zwei oder sogar von drei Seiten belichtet ist. Ansonsten ist es in diesen leeren Räumen oft sehr schwer zu entscheiden: Passt die Wohnung zu mir? Passen meine Möbel da hinein? Ich würde immer empfehlen, bei Wohnungsbesichtigungen Fotos zu machen. Und wenn es keinen bemaßten Grundriss gibt, die Räume grob abzumessen und auf einem Zettel aufzuzeichnen. Mit diesem Grundriss und den Fotos kann ich dann zu Hause konkret nachschauen: Würde mein Sofa in das Wohnzimmer passen, mein Doppelbett in dieses Schlafzimmer?

Jetzt haben wir wieder Winterzeit, um 16 Uhr ist es praktisch zappenduster, und in den Wohnungen genauso. Was kann ich tun, um mir ein bisschen mehr Wohlbefinden zu schaffen?
Das Licht ist extrem wichtig. Grundsätzlich kann man sagen: Ein Raum braucht eine Allgemeinbeleuchtung, normalerweise eine Deckenleuchte, und mindestens drei zusätzliche Lichtquellen. Das müssen keine teuren Lampen sein, da reicht wirklich eine ganz einfache kleine Papierlampe aus dem Möbelhaus. Entweder ein gerichtetes Licht, das auf ein Bild hinleuchtet oder zum Lesen dient, oder eine Lampe, die ein diffuses Stimmungslicht erzeugt. Diese Lampen brauchen ein Licht in einer nicht zu kühlen Farbe. Das, was früher die Glühbirne war, ist eigentlich das ideale Licht zum Beleuchten der Räume, vielleicht ein bisschen wärmer.

Also eher Lichtinseln schaffen und nicht ein Flutlicht?
Genau. Das Flutlicht ist super, wenn ich staubsaugen oder Staub wischen muss. Zum gemütlichen Entspannen auf der Couch und Teetrinken ist das kleine Stimmungslicht sicher besser.

Vermieter und Verkäufer von Wohnungen nutzen immer häufiger KI: Was Sie beim Home Staging mit realen Möbeln machen, wird dort digital in ein Foto hineingerechnet. Habe ich als Interessent eine Chance, solche Bilder zu erkennen?
Es wird zunehmend schwerer. Vor einem halben Jahr hätte ich noch gesagt: Man sieht das relativ gut, weil sich die Bilder ähneln oder manchmal die Pflanzen ein merkwürdig dargestellt werden. Inzwischen gibt es Darstellungen, die man von einem realen Foto fast nicht mehr unterscheiden kann. Das hat den Nachteil, dass der Interessent auf den Fotos zwar schön eingerichtete Räume sieht, bei der Besichtigung dann aber wieder in ▶

leeren Räumen steht. Der Sinn von Home Staging ist ja genau, dass ich durch Räume gehen und fühlen kann, wie es sich anfühlt, wenn sie bewohnt sind. In leeren Räumen kann ich das nicht. Wir wissen, dass 80 Prozent der Menschen sich Räume nicht anders vorstellen können, als sie im Moment sind. Dazu kommt: Manche KI-Einrichtungsvorschläge würden in der Realität gar nicht funktionieren, weil die Möbel falsche Abmessungen haben.

Wo sind die Chancen und die Risiken dieser Technik?
Chancen gibt es insofern, als der Einzelne viel einfacher selbst Einrichtungsveränderungen ausprobieren kann, wie eben die Wandfarbe. Das Risiko ist, dass uns die KI etwas vorgibt, das gar nicht unserem eigenen Geschmack oder Bedürfnis entspricht. Diese Einrichtungsbeispiele schauen oft sehr ähnlich aus: Viel beige, irgendwelche Erdtöne. Aber vielleicht bin ich eher der Typ für Rot, Blau, Orange. Einrichtungsinspiration auf anderen Wegen gibt mir viel mehr und hat eine größere Bandbreite als das, was die KI produziert.

Zum Abschluss ein Blick in die Zukunft: Heute spannen sich unsere Bauten und unsere Vorstellungen von Wohnen über Generationen. Tatsächlich will aber schon die nächste Generation nicht mehr so wohnen, wie wir gewohnt haben. Müssen wir einen anderen Zugang zu dem Thema finden?
Ja, ich glaube schon. Das hat zwei Ebenen. Die eine Ebene ist das Bauen. Da ist völlig klar, dass es viel flexiblere Grundrisse braucht. Es wird inzwischen so gebaut, dass man relativ einfach Wände herausnehmen oder auch wieder einziehen kann.

Die andere Ebene ist unsere eigene Vorstellung von unserem persönlichen Wohnen. Umzüge finden viele schwierig, sie machen ihnen Angst. Veränderungen beim Wohnen gehören aber dazu, weil sich unser Leben verändert. Als junge Menschen haben wir andere Bedürfnisse als später mit Kindern und Familie. Und wieder später, wenn wir in Pension gehen und nicht mehr frisch und fröhlich in den fünften Stock hinaufgehen wollen, setzt uns das Alter bestimmte Grenzen. Ich würde mir wünschen, dass das Thema Wohnen in der Gesellschaft viel mehr als etwas Veränderliches diskutiert wird, damit die Menschen stärker wahrnehmen, dass es sie selbst betrifft. Wohnen im Alter wird ein immer wichtigeres Thema, weil wir sehen, dass viele Menschen im Alter nicht mehr ideal wohnen. Je früher ich das als Thema für mich entdecke und mir Gedanken darüber mache, desto besser ist es.

»Ich würde mir wünschen, dass das Thema Wohnen in der Gesellschaft viel mehr als etwas Veränderliches diskutiert wird, damit die Menschen stärker wahrnehmen, dass es sie selbst betrifft.«

Versucht man vielleicht, inmitten der Unbeständigkeit des eigenen Lebens eine Beständigkeit in die eigene Wohnung hineinzubringen, die am Ende aber ebenso wenig haltbar ist?
Eine wichtige Funktion, die unsere Wohnung für uns hat, ist Beständigkeit, denn aus Beständigkeit entsteht Sicherheit. Wir Menschen neigen dazu, uns an unsere Räume zu binden – je länger wir drin sind, desto stärker. Das ist positiv und etwas sehr Stärkendes.
In der Beständigkeit liegt aber auch eine Gefahr, weil die Wohnräume irgendwann vielleicht nicht mehr zu mir passen. Dann wird es ganz schwer, mich daraus zu lösen, wenn ich dem gegenüber nicht auch ein bisschen offen bin.


Barbara Perfahl im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in Wien.

Also Veränderung eher positiv begreifen und nicht als Bedrohung empfinden?
Ja, genau. Das ist natürlich leicht gesagt und nicht so leicht getan. Ich finde, eine gute Balance aus beidem wäre sicher hilfreich für uns alle.

Danke für das Gespräch.

Foto: MVÖ

Zu hohe Miete in Wien-Mariahilf: 23.500 Euro zurück

Fünfeinhalb Jahre zahlte ein Paar für seine Wohnung in Wien-Leopoldstadt zu viel Miete. Die Rechtsexperten der Mietervereinigung brachten den Fall vor die Schlichtungsstelle und erkämpften eine Rückzahlung von mehr als 23.000 Euro.

Im Februar 2020 bezogen die Puchmanns* eine Altbauwohnung im 2. Wiener Bezirk. Für die rund 100 Quadratmeter große Wohnung erhielten die beiden einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag, der später um drei Jahre verlängert wurde. Das Paar zog allerdings bereits Ende September 2025 aus.

Der Vermieter kassierte einen Netto-Mietzins von rund 1.170 Euro. Dazu kamen noch rund 150 Euro Betriebskosten sowie Inventarmiete und Steuern. Insgesamt kostete die Wohnung 1.370 Euro pro Monat. Im Mai 2022 stieg der Netto-Mietzins auf 1.240 Euro, die Gesamtkosten erhöhten sich damit auf rund 1.450 Euro.

Im November 2025 wandte sich das Paar an die Mietervereinigung Wien. Noch im selben Monat leitete MVÖ-Rechtsexpertin Sabine Fürst bei der Schlichtungsstelle ein Verfahren zur Überprüfung des Mietzinses ein.

Die Schlichtungsstelle gab ein Gutachten zur Ermittlung der zulässigen Miethöhe in Auftrag. Es förderte eklatante Abweichungen zwischen dem verlangten und dem zulässigen Netto-Mietzins zutage. Zudem wurde die Lage der Wohnung genauer untersucht, um einen Lagezuschlag zu prüfen. Ausgangspunkt der Berechnung war der Richtwert, der gesetzlich festgelegte Grundbetrag pro Quadratmeter. Darauf wurden mehrere Zuschläge aufgeschlagen, darunter 10 Prozent für die Terrasse und 5 Prozent für die bessere Ausstattung, sowie ein Lagezuschlag von rund 2,50 Euro pro Quadratmeter.



Sabine Fürst
ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat die Mieter im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:

mietervereinigung.at/kontakt-wien

Damit hätte der Vermieter zu Mietbeginn bei einem unbefristeten Vertrag einen Netto-Mietzins von rund 940 Euro (9,40 Euro pro Quadratmeter) statt 1.170 Euro verlangen dürfen. Weil die Wohnung aber befristet vermietet wurde, war zusätzlich ein Abschlag von 25 Prozent vorzunehmen. Der Vermieter durfte daher höchstens rund 705 Euro (7,05 Euro pro Quadratmeter) fordern. Das Paar zahlte somit von Beginn an jeden Monat mehr als 460 Euro zu viel.

Auch bei der Mieterhöhung im Mai 2022 wurde der Befristungsabschlag nicht berücksichtigt. In den gut fünfeinhalb Jahren, in denen das Paar die Wohnung gemietet hatte, ergab sich somit eine Überzahlung von mehreren zehntausend Euro.

Nach einem Vergleich mit dem Vermieter konnten sich die Puchmanns im Juni 2026 über eine Rückzahlung von 23.500 Euro freuen.

Wichtige Fristen

Um die Höhe des vereinbarten Mietzinses überprüfen zu lassen, gilt **bei unbefristeten** Mietverträgen: Binnen 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen

Bei **befristeten Mietverträgen** endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

Steigende Mieten verschärfen die Belastung für viele steirische Mieterinnen und Mieter

Die Angebotsmieten steigen heuer im Österreich-Schnitt um sechs, in der Steiermark um 14 Prozent. Für eine Wohnung mit 70 Quadratmetern bedeutet das mehr als 1.000 Euro Bruttomiete im Monat. Warum die Vermieterseite im ungeregelten Bereich den Mietzins fast frei vereinbaren darf und wo es trotzdem Grenzen gibt.

Die Entwicklung der Preise am ungeregelten Wohnungsmarkt verdeutlicht einen anhaltenden Aufwärtstrend bei den Wohnkosten. Eine aktuelle Datenanalyse von *ImmoScout24.at* weist für das Jahr 2026 einen weiteren Anstieg der angebotenen Bruttomieten um durchschnittlich sechs Prozent aus. Besonders deutlich fällt die Entwicklung in der Steiermark aus: Dort erhöhten sich die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent auf durchschnittlich 14,40 Euro pro Quadratmeter.

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern ergibt sich daraus eine monatliche Bruttomiete von 1.008 Euro. Damit verzeichnet die Steiermark im Bundesländervergleich den stärksten Anstieg.

Der gesetzliche Hintergrund für diese Preisbildung liegt in *§ 1 Abs 1 Z 1 Mietrechtsgesetz (MRG)* und der sogenannten Teilausnahme vom *MRG*. Hier gibt es im Wesentlichen keinen mietrechtlichen Preisschutz, sehr wohl aber die Geltung des Kündigungsschutzes, der Befristungsregelungen und der Regelungen über den Eintritt in das Mietverhältnis bei Tod des Hauptmieters. Eine Teilausnahme liegt vor, wenn der Mietgegenstand in einem Mehrparteienhaus liegt, welches ohne öffentliche Fördermittel mit einer Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953 errichtet wurde. Wenn der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, muss das Gebäude aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sein.



Christian Lechner ist Landesvorsitzender der Mietervereinigung Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:

mietervereinigung.at/kontakt-steiermark

Bei diesen Wohnungen, welche einer »freien« Mietzinsvereinbarung unterliegen gibt es kaum Beschränkungen. Die Vermieterseite kann den Hauptmietzins fast völlig frei vereinbaren. Neben den oben angeführten Wohnungstypen fallen auch Ein- und Zweifamilienhäuser und Ferienwohnungen in diese Kategorie.

Mietzinsgrenzen ergeben sich manchmal aus den Bestimmungen des *Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)*. Praxisrelevant sind dabei zumeist zwei Verbote. Einerseits das Wucherverbot: in diesem Fall fordert der Vermieter einen auffallend überhöhten Mietzins und nützt auch eine Zwangslage, die Unerfahrenheit oder eine Gemütserregung der Mietpartei aus. Andererseits die dem Wortlaut nach etwas sperrige »Verkürzung über die Hälfte«: in solch einem Fall kann die Mietpartei die Mietzinsvereinbarung anfechten, wenn der verlangte Mietzins mehr als das Doppelte des ortsüblichen Zinses ausmacht.

»Während das Mietrechtsgesetz für bestimmte Mietverhältnisse klare gesetzliche Mietzinsobergrenzen vorsieht, besteht bei anderen Mietverhältnissen ein größerer vertraglicher Gestaltungsspielraum. Die Entwicklung der Preise am freien Wohnungsmarkt zeigt damit auch, wie wichtig eine genaue mietrechtliche Einordnung des jeweiligen Mietverhältnisses ist«, hält Christian Lechner, Vorsitzender der Landesorganisation Steiermark fest.

Fair WOHNEN MIETER VEREINIGUNG Steiermark

Fotos: MVÖ



facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

instagram.com/mietervereinigung

www.mietervereinigung.at

Klingeling!

Für einen Mieter aus Wien-Döbling holte die Mietervereinigung 85.000 Euro zurück. Er hatte jahrelang mehr als das Doppelte des zulässigen Mietzinses bezahlt, weil sein Haus angeblich nur zwei Mietobjekte hatte und damit keine Preisgrenze galt. Wie Juristin Bettina Regenfelder den Fall löste.

Im November bekam Mieter Theo Prinz (*Name von der Redaktion geändert*) 85.000 Euro zurück. Die Mietervereinigung hatte das Geld in fast zweieinhalb Jahren Verfahren für ihn erstritten. Sein Vermieter hatte sich darauf berufen, das Haus sei ein Zweifamilienhaus, für das keine Mietzinsgrenzen gelten.

Die Vorgeschichte: Prinz mietete 2009 eine Wohnung im ersten Stock eines Hauses in Wien-Döbling, Baujahr 1896. Der Vertrag war auf 15 Jahre befristet, der Hauptmietzins wurde von anfangs 1.445 auf zuletzt 2.125 Euro im Monat erhöht. Als das Mietverhältnis im Frühjahr 2024 endete, wandte sich Prinz an die Mietervereinigung (MVÖ). Im Juni 2024 beantragte MVÖ-Juristin Bettina Regenfelder bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien die Überprüfung des Mietzinses.

Hausverwaltung: Nur zwei Wohnungen

Der Hausverwaltung genügte als Antwort ein Absatz. Im Haus gebe es »nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen«, daher gelte der »freie« Mietzins. Was hat die Zahl der Wohnungen mit der Miete zu tun? Seit der Mietrechtsnovelle 2001 sind Häuser mit höchstens zwei selbständigen Mietgegenständen zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen. Bei Verträgen seit 2002 gibt es dort weder Richtwert noch Obergrenze, der Vermieter kann verlangen, was »der Markt« hergibt. Räume, die erst durch einen nachträglichen Ausbau des Dachbodens entstanden sind, zählen nicht mit.

Vier Klingeln, drei Zähler

Mieter Prinz hatte fast 15 Jahre in dem Haus gelebt und wusste es besser. Dass die Vermieter erklärten, dass es nicht mehr als zwei Wohnungen im Haus gebe, sei zwar erwartbar gewesen – doch: »Das ist nicht korrekt«, schrieb er an Regenfelder und schickte Fotos mit. Sie zeigten eine Gegensprechanlage mit vier Klingeln, drei davon beschriftet, und drei Stromzähler. Die dritte Wohnung liege im Dachgeschoß und werde von den Vermietern selbst genutzt. Regenfelder drehte den Spieß um: »Beweispflichtig für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes ist ohnehin der Vermieter.« Es war also Sache der Vermieter zu belegen, dass ihr Haus tatsächlich ein Zweifamilienhaus ist.

Rätsel ums Dachgeschoß

Die Vermieter versuchten es mit dem Einwand, die Räume im Dachgeschoß seien nachträglich ausgebaut worden und zählten daher nicht. Zum Beleg legten sie Baupläne vor. Regenfelder las die Pläne anders: Schon im Plan aus der Errichtungszeit seien im Dachgeschoß Räume eingezeichnet. Würden vorhandene Räume bloß bewohnbar gemacht, liege kein Ausbau im Sinne des Gesetzes vor. Die Einheit sei dann sehr wohl zu berücksichtigen.



Bettina Regenfelder ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat den Mieter im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:

mietervereinigung.at/kontakt-wien

Ein Blick in die Räume hätte Klarheit bringen können. Doch als der Amtsgutachter der Stadt Wien das Haus besichtigte, blieb ihm ausgerechnet das Dachgeschoß verschlossen. »Die Gegenseite hat bis dato den Zutritt zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoß verweigert«, hielt die MVÖ-Juristin im März 2025 fest; den Nachweis für die Ausnahme hätten die Vermieter nicht erbracht.

Souterrain: Noch eine Einheit

Fündig wurde der Amtsgutachter dafür im Bauakt. Die Baubewilligung aus dem Jahr 1896 weist neben den beiden Wohnungen auch noch eine Gärtnerwohnung im Souterrain aus. Regenfelder brachte sie umgehend als weiteres vermietbares Objekt ein. Die Vermieterseite wollte darin nur feuchte Kellerräume sehen. Die Juristin hielt



Vier Klingeln vor dem Haus, aber nur zwei Mietobjekte?

die Rechtsprechung dagegen: Eine unbrauchbare Wohnung bleibe nur dann außer Betracht, wenn sie endgültig unvermietbar sei. Als Lager seien die Räume allemal vermietbar, immerhin seien dort 14 Jahre lang Elektrogeräte gelagert worden, ohne Schaden zu nehmen. Aus dem Zweifamilienhaus war ein Haus mit vier möglichen Mietobjekten geworden. Die Vermieter hatten nun gleich zwei zusätzliche Einheiten zu entkräften.

Schlichtungsstelle: 119.399 Euro zu viel

Im Mai 2025 gab die Schlichtungsstelle dem Mieter recht. Die Räume im Dachgeschoß hätten Küche, Bad und WC, eine eigene Gegensprechanlage und einen eigenen Stromzähler, die Vermieter verbrächten dort im Sommer mehrere Wochen. Das sei eine selbständige Wohnung, auch wenn sie nie als solche genehmigt wurde. Vom nachträglichen Ausbau blieb nichts übrig, denn die Räume hätten schon bei der Errichtung des Hauses bestanden.

Damit galt der Richtwertmietzins. Was bedeutete das in Euro? Im Juni 2014 wären 693 Euro im Monat zulässig gewesen, verlangt wurden 1.595 Euro, also mehr als das Doppelte. Für die zehn Jahre, die noch nicht verjährt waren, errechnete die Behörde eine Überschreitung von 119.399 Euro!

Bezirksgericht: Zurück an den Start

Zahlen wollten die Vermieter freilich nicht. Im Juli 2025 riefen sie das Bezirksgericht Döbling an. Damit trat die Entscheidung der Schlichtungsstelle außer Kraft, und alle Fragen waren neu zu klären.

Im April 2026 kam ein erstes Angebot: 25.000 Euro, rund ein Fünftel des errechneten Betrags, verbunden mit der Ankündigung, den eigenen Standpunkt notfalls über mehrere Instanzen zu vertreten. Die Mieterseite ließ sich davon nicht beeindrucken und lehnte ab.

Im Mai 2026 kam schließlich die Richterin zum Ortsaugenschein. Nun öffnete sich auch die Tür zum Dachgeschoß, zum ersten Mal im Verfahren. Die Vermieter sahen ihre Chancen schwinden.

Vergleich: 85.000 Euro

Drei Monate kam ein neues Angebot: 85.000 Euro, mehr als das Dreifache. Warum nicht um den vollen Betrag weiterstreiten? Die 119.399 Euro waren nie rechtskräftig zugesprochen, ein Urteil hätte weitere Verhandlungen, Gutachten und womöglich mehrere Instanzen erfordert. »Vor Gericht besteht immer ein Kostenrisiko«, erklärt Regenfelder. Außerdem sei die Verfahrensdauer nicht abschätzbar. Anders beim Vergleich: Hier galt eine Frist von vier Wochen für die Zahlung. Im Oktober 2026 wurde der Vergleich vor Gericht geschlossen, im November floss das Geld.

»Ich darf mich erneut für die exzellente Unterstützung durch Sie persönlich, aber auch durch die Mietervereinigung insgesamt herzlich bedanken«, schrieb Mieter Prinz.

Foto: MVÖ; Grafik: AI generiert - Gemini3.1



Foto: Auris/istockphoto.com, ChatGPT (Montage: MVÖ)

Zu schön, um wahr zu sein?

Ein Handyfoto und ein kostenloses KI-Programm genügen, um aus einer leeren Wohnung ein fertig eingerichtetes Zuhause zu machen. *Fair Wohnen* hat es ausprobiert. Seit August müssen solche Bilder in Inseraten gekennzeichnet sein. Was Vermieter und Makler kennzeichnen müssen und woran Wohnungssuchende bearbeitete Bilder erkennen.

Ein Handyfoto einer leeren Wohnung, die kostenlose Basisversion eines KI-Chatbots und einen kurze Anweisung an das Programm, einen sogenannten »Prompt«: Mehr hat *Fair Wohnen* nicht gebraucht, um aus kahlen Räumen ein wohnliches Zuhause zu machen. Sofa, Teppich, Vorhänge und Zimmerpflanzen in warmem Licht statt der kalten Leere im Original. Die Originalfotos waren zuvor nicht bearbeitet worden, weder perspektivisch noch farblich. Für Wohnungssuchende heißt das, dass auf die Fotos im Inserat weniger Verlass ist denn je.

Geschönt wurden Wohnungsfotos freilich schon immer. Weitwinkelaufnahmen ließen Räume größer wirken, als sie sind, mehr Helligkeit und Kontrast machten sie freundlicher, und wohlwollender Zuschnitt verbarg Schäden, Flecken und ungünstige Stellen.

Was ist der AI-Act?
Serviceseite der RTR:

rtr.at/rtr/service/ki-servicestelle/ai-act/AI_Act.de.html

Home Staging
Auch das Möblieren leerer Wohnungen, um Interessenten einen Einrichtungsvorschlag zu zeigen, gibt es schon seit Jahrzehnten. »Home Staging ist das optimale und professionelle Vorbereiten von Immobilien für die Vermarktung, meistens für den Verkauf«, erklärt Barbara Perfahl. Die promovierte Psychologin aus Linz beschäftigt sich als Wohnpsychologin damit, wie Räume auf Menschen wirken, und ist selbst auch im Home Staging tätig. *Fair Wohnen* hat mit ihr gesprochen, das gesamte Interview ist in diesem Heft *ab Seite 4* zu lesen.

Die Wohnung wird dabei real eingerichtet, mit echten Möbeln, Dekoration, Pflanzen und Beleuchtung. Das Foto zeigt, was tatsächlich da ist. Bei der Besichtigung sieht man dasselbe, nur die Dekoration ist unter Umständen schon wieder verschwunden. Grundriss, Raumgröße und Zustand bleiben, wie sie sind. Mängel lassen sich durch gutes Licht allenfalls kaschieren, sie verschwinden aber nicht.

Virtuelles Staging
Beim virtuellen Home Staging wird ein reales Foto einer leeren Wohnung digital mithilfe von KI möbliert – genau wie in unserem Versuch. Die Räume sind echt, Möbel, Licht und Accessoires nicht. Im besten Fall kann virtuelles Staging zeigen, wie sich die Räume nutzen lassen; es kann aber auch, absichtlich oder nicht, Proportionen, Winkel und Lichtverhältnisse verändern.

»Das ist auf der einen Seite schön, weil ich Fotos produzieren kann, die nicht leer sind, ohne dass ich Möbel hineintragen muss«, sagt Perfahl. »Es hat aber den Nachteil, dass der Interessent, der die Wohnung besichtigen möchte, auf den Fotos ▶

zwar schön eingerichtete Räume sieht, bei der Besichtigung dann aber wieder in leeren Räumen steht.«

KI-Programme können mit wenigen Klicks auch Schimmelflecken, Risse oder abgenützte Böden verschwinden lassen. Spätestens dann ist das Bild keine Inszenierung mehr, sondern eine Täuschung über den Zustand der Wohnung. Als Faustregel gilt: Möbel und Dekoration dürfen inszeniert werden, analog zum berühmten »Serviervorschlag« auf Lebensmittelverpackungen hat sich hierfür der Begriff »Einrichtungsvorschlag« etabliert. Größe, Zustand, Ausstattung und Aussicht dürfen jedoch nicht inszeniert werden.

Kennzeichnung ist Pflicht

Seit 2. August 2026 gilt in der EU eine Kennzeichnungspflicht für täuschend echte Bilder, die mit KI erzeugt oder verändert wurden. Geregelt ist sie in Artikel 50 der KI-Verordnung (*AI Act*), die solche Bilder als »Deepfakes« bezeichnet. Rechtlich zählt dazu auch das virtuell möblierte Wohnzimmer: Die EU-Kommission führt genau diesen Fall in ihren Leitlinien als Beispiel an.

Ohne Kennzeichnung erlaubt bleiben Standardkorrekturen wie Belichtung, Kontrast, Weißabgleich, Zuschnitt und Rauschminderung, denn sie ändern nichts an der Wohnung selbst.

Gekennzeichnet werden muss, wenn Räume virtuell möbliert, Gegenstände oder Mängel entfernt, der Himmel ausgetauscht oder Räume und Personen zur Gänze von der KI erzeugt werden.
Die Pflicht gilt ohne Übergangsfrist und unabhängig davon, wer das Foto aufgenommen oder bearbeitet hat. Ausgenommen sind nur Bilder, die schon vor dem Stichtag veröffentlicht waren.

Der Hinweis muss klar erkennbar am Bild stehen und ohne technische Hilfsmittel lesbar sein, und zwar schon beim ersten Blick. Ein unsichtbarer Vermerk in den Daten der Bilddatei genügt ebenso wenig wie ein Satz im Kleingedruckten des Exposés. Die EU stellt kostenlose Symbole zur Verfügung, *Fair Wohnen* hat für die Beispielbilder in diesem Artikel die Vorlage mit dem Vermerk »AI modified« verwendet.

Wer kontrolliert

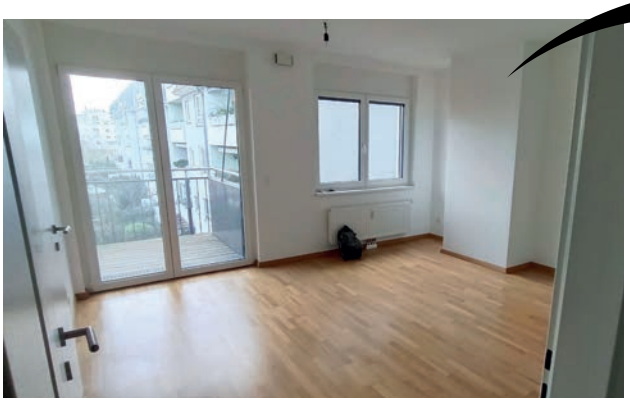
Viele Anbieter nutzen virtuelles Staging, um Wohnungen schneller vermieten zu können. Wer fair vermietet, wird auch fair kennzeichnen. Wer mit KI veränderte Bilder nicht kennzeichnet, verstößt nicht nur gegen die Fairness, sondern auch gegen geltendes Recht. Die KI-Verordnung sieht dafür Strafen bis 15 Millionen Euro oder drei Prozent des weltweiten Jahresumsatzes vor. In Österreich wurde bislang (Redaktionsschluss dieser Ausgabe) keine zuständige Behörde benannt. Die KI-Servicestelle der RTR informiert und berät, eine Aufsicht ist sie nicht. Wie die neuen Regeln anzuwenden sind, erklärt sie auf ihrer Website: rtr.at/ki-servicestelle

Folgenlos bleibt eine fehlende Kennzeichnung trotzdem nicht, denn es gilt das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Nach dessen Paragraf 2 ist eine Geschäftspraktik irreführend, wenn sie über wesentliche Eigenschaften eines Angebots täuschen und die Entscheidung der Kunden beeinflussen kann.

Woran man KI erkennt

KI-Programme richten Wohnungen auffallend ähnlich ein. In unserem Versuch waren es gerahmte Bilder mit Pflanzenmotiv, beige Vorhänge, Teppiche und kleine grüne Bäumchen in Töpfen. Warmes Licht und makellose Oberflächen lassen die Räume gemütlich und einladend wirken, Gebrauchsspuren fehlen.

»Die Einrichtungsbeispiele der KI schauen oft sehr ähnlich aus: Das ist Beige, das sind irgend-



Wie könnte dieses Wohnzimmer möbliert aussehen? (Handyfoto - Originalaufnahme)



Die leere Wohnküche einer Neubauwohnung (Handyfoto - Originalaufnahme).



Das leere Schlafzimmer einer Neubauwohnung (Handyfoto - Originalaufnahme).

RTR
KI-Servicestelle:
rtr.at/ki-servicestelle

welche Erdtöne«, beobachtet Perfahl. Das Motiv in Beige und Sand sei eine spezielle Form der Gestaltung, die man oft in sehr hochpreisigen Wohnungen sehe. »Das kann etwas wirklich sehr Hochwertiges und Schönes sein, aber es trifft nicht die Wohnrealität der meisten Menschen.«,

Foto: MVÖ, ChatGPT (KI)



Der KI-modifizierte Einrichtungsvorschlag in Erdtönen inklusive Wohnlandschaft, Esstisch und Dekoration.



Die KI-Version zeigt ein vollständig eingerichtetes Wohnzimmer - inklusive Beleuchtung, Teppich, Pflanzen und Dekoration.



Der Einrichtungsvorschlag der KI setzt auf die selben Farbtöne und zeigt eine ähnliche Dekoration wie im Wohnzimmer.

Dazu kommen Fehler, vor allem wenn der Prompt ungenau war: Fenster oder Türen sehen anders aus als in Wirklichkeit, Möbel haben falsche Proportionen, Steckdosen und Heizkörper wandern im Bild, um Platz für die Einrichtung zu schaffen. Auch in unserem Versuch hat die KI die Proportionen der Räume zugunsten ihres Einrichtungsvorschlags verzerrt. Am wenigsten Fehler macht sie, wenn sie leere Räume möbliert, mehr, wenn sie vorhandene Möbel »verschönert«.

Verlassen kann man sich auf solche erkennbaren Fehler immer weniger. »Vor einem halben Jahr hätte ich noch gesagt: Man sieht das eigentlich relativ gut, weil die alle ungefähr gleich und manchmal die Pflanzen ein bisschen merkwürdig ausschauen«, erzählt Perfahl. »Inzwischen gibt es sehr gute Darstellungen, qualitativ so hochwertig, dass man sie von einem realen Foto fast nicht mehr unterscheiden kann.«

Erst der Anfang

Es ist erst vier Jahre her, dass mit *ChatGPT* erschienen ist. Seither haben sich die Programme rasant verbessert. Die Technologie steht dennoch erst am Beginn, und sie wird noch viel mehr verändern. Wohnungssuchende sollten Fotos in Inseraten deshalb als das nehmen, was sie sind: Werbung. Wie eine Wohnung wirklich aussieht, zeigt weiterhin nur die Besichtigung.

Vor der Unterschrift

Wer nach der Besichtigung einen Mietvertrag vorgelegt bekommt, sollte ihn nicht ungeprüft unterschreiben. Mitglieder der Mietervereinigung Wien können ihn vorher prüfen lassen. Für den Mietvertrags-Check gibt es Termine innerhalb von 48 Stunden, zu vereinbaren unter 050195-3000. Inserat und Exposé sollten zum Termin mitgebracht werden.

Der Vorteilsklub: Mitglied sein zahlt sich aus

Im neuen **Vorteilsklub der Mietervereinigung** warten Gutscheine, Rabatte und exklusive Aktionen auf Sie.

Die Teilnahme an den Gewinnspielen und der Zugang zu den Rabatten und Aktionen sind ausschließlich Mitgliedern der Mietervereinigung Österreichs vorbehalten. Damit sagen wir Danke für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

+ **Gutscheine gewinnen:** Bei regelmäßigen Gewinnspielen verlosen wir attraktive Gutscheine unter allen teilnehmenden Mitgliedern.
+ **Rabatte:** Sparen Sie bei ausgewählten Partnern, ob beim Wohnen, im Alltag oder in der Freizeit.
+ **Aktionen:** Immer wieder gibt es besondere Angebote und Sonderaktionen, die Sie sich nur als Mitglied sichern können.



Länger gesünder leben!

Ihre Vorteile bei BODYFORCE
Freuen Sie sich auf sicht- und spürbare Ergebnisse dank gezielter Anwendungen für mehr Gesundheit, Schönheit und Wohlbefinden – persönlich betreut und medizinisch begleitet!

-20%*

*bis 31. März 2027 – Kennwort „FAIR WOHNEN“

- Eissauna® für Regeneration, Zellverjüngung & gegen Schmerz
- PRP für kräftigeres Haar & straffere Haut
- Beckenboden stärken mit Magnetstimulation
- Abnehmen medizinisch begleitet zum Wohlfühlgewicht
- Zell-Check – wie alt sind Ihre Zellen wirklich?
  Weitere Angebote -10%:
  Knochengesundheit, Mikrobiom-Check, Nährstoffe uvm.

BODYFORCE Longevity Center Vienna
Telefon: 0677 614 96 169 – www.bodyforce.at



2x2 Kinotickets gewinnen

Wir verlosen unter allen teilnehmenden Mitgliedern 2x2 Kinotickets für den Film »Wiener Blues: The Loneliest Man in Town« am 30.11. um 19.30 Uhr im Stadtkino im Künsterhaus. Film & Gespräch mit Regisseurin Tizza Covi, moderiert von Elisabeth Scharang, in Kooperation mit dem DrehbuchFORUM.

Teilnahme: Senden Sie einfach ein E-Mail mit dem Betreff »Kino«, ihrem Namen und ihrer MVÖ-Mitgliedsnummer an gewinnen@mietervereinigung.at.





Hollerei-Dienstag

Nutzen Sie den HOLLEREI Dienstag. Einfach in der **Hollerei** (Hollergasse 9, 1150 Wien) unter dem Kennwort »FAIR WOHNEN« reservieren (info@hollerei.at oder unter Tel.: 01/892 33 56) – und 15 % auf ALLES bekommen.

Die Aktion gilt von 11.30 bis 21.00 Uhr – für bis zu 4 Personen ab 1. Dezember 2026 bis 31. Jänner 2027.

Jetzt NEU

Der Vorteilsklub – exklusiv für Mitglieder

Der neue Vorteilsklub ist da – mit attraktiven Vorteilen und Goodies exklusiv für Mitglieder. Wie Sie zu Ihrem Vorteil kommen, lesen Sie direkt beim jeweiligen Angebot.

Essen beim Vorstadtprinz

Gewinnen Sie einen von 50 Zehn-Euro-Gutscheinen für das Restaurant »Vorstadtprinz« in der Sieveringer Straße 4, 1190 Wien.

Teilnahme: Senden Sie einfach ein E-Mail mit dem Betreff »Vorstadtprinz«, ihrem Namen und ihrer MVÖ-Mitgliedsnummer an gewinnen@mietervereinigung.at.

Ausverkauf von Wiener Neustadt

Wiener Neustadt hat drei Viertel seiner Gemeindewohnungen verkauft. Was die Stadt dafür bekommen hat und was sie aus der Hand gibt. Und: Was Mieterinnen und Mieter jetzt erwartet.

Zwischen Innenstadt und Bahnhof, am Beginn der Fußgängerzone in Wiener Neustadt, steht das Adolf-Schärf-Haus, eine markante städtische Wohnanlage. Städtische Bestlage, könnte man sagen, und vor kurzem verscherbelt, muss man sagen. Der Gemeindebau wurde 1968 von Bundespräsident Franz Jonas feierlich eröffnet.

Eine Gedenktafel zitiert seinen Vorgänger Adolf Schärf: Österreich sei ein Land geworden, »dessen Volk an den Staat und seine Zukunft glaubt«. Seit September 2026 gehört das Haus einer Gesellschaft des Investors Michael Tojner.

Elf Pakete, sieben Käufer

Die Stadt, in der 1918 mit dem Renner-Hof der erste Gemeindebau Österreichs errichtet wurde, hatte zuletzt knapp über 2.200 kommunale Wohnungen.

Im Oktober 2025 beschloss der Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung, den Großteil zu verkaufen. Wie die Mehrheit bei der geheimen Abstimmung zustandekam, ist bis heute nicht geklärt, denn die Stimmen der ÖVP hätten nicht ausgereicht. Ein Jahr später haben 1.646 Mieteinheiten neue Eigentümer: drei gemeinnützige Bauvereinigungen und vier private Investoren. Der Erlös beträgt 64,1 Millionen Euro, rechnerisch knapp 39.000 Euro pro Einheit. 610 Wohnungen bleiben bei der Stadt. Bürgermeister Klaus Schneeberger (ÖVP) rechtfertigt den Verkauf mit dem Budget, mit Schulden und Leerstand. Zuletzt sei jede fünfte (!) Wohnung leergestanden. Der stadteigenen Immobilientochter hätten die nötigen Mittel für eine Sanierung der Wohnungen gefehlt, hieß es. Sehr wohl fand die Stadt allerdings Mittel, um das Leiner-Areal um 15 Millionen zu kaufen und 21 Millionen in die Sanierung des Alten Rathauses zu stecken.

1.646
Wohnungen hat die Stadt verkauft, um durchschnittlich 39.000 Euro pro Einheit.



Von der Gemeinde verkauft: Das Adolf-Schärf-Haus in Wiener Neustadt.

Berlin kauft zurück

Wie die Rechnung nicht aufgeht, zeigt Berlin. 2004 verkaufte das Land in Geldnot rund 65.700 Wohnungen, umgerechnet um rund 30.000 Euro pro Wohnung. 2021 kauften landeseigene Gesellschaften knapp 15.000 Einheiten zurück, um mehr als 160.000 Euro pro Einheit.

Der Verkauf von Gemeindewohnungen mag als technokratisches Erfordernis und angeblich »alternativlos« dargestellt werden. Aber er ist ein historischer Wendepunkt, der den Menschen gemeinsame Errungenschaften und Utopien nimmt.
Was geschieht mit einem Land, dessen Volk nicht mehr an den Staat und seine Zukunft glaubt? Diese Frage müssen die Verantwortlichen von heute beantworten.

Fotos: MVÖ



Von der Gemeinde verkauft: Der Etrich-Hof in Wiener Neustadt.

Was der Verkauf für Mieterinnen und Mieter bedeutet

Am Mietvertrag ändert der Verkauf zunächst nichts. »Ich habe nur einen anderen Vermieter auf der anderen Seite«, erklärt Andreas Pöschko, Jurist der Mietervereinigung Wien. Erhöhungen sind nur laut Vertrag möglich, etwa über die Wertsicherung.

Genau hinsehen sollten die Mieter daher bei den Vorschreibungen. Mancher Vermieter werde kreativ und »zaubert Positionen hinein, die nach dem Vertrag nicht vereinbart sind«, warnt Pöschko. Besichtigungen seien zu dulden, aber mit ordentlicher Terminvereinbarung und ohne Schikane.

Heikel wird es für Mieter, die selbst investiert haben, etwa in ein neues Bad. Die Ablöse ist erst beim Auszug fällig und trifft dann den neuen Eigentümer. Die Zustimmung des früheren Vermieters müssen die Mieter beweisen. Andernfalls könnte der neue den Umbau als nachteiligen Gebrauch werten und eine Kündigung anstrengen.

Das Eintrittsrecht von Angehörigen bleibt unberührt: »Wenn die Voraussetzungen für den Eintritt vorliegen, ist es egal, wer gerade Vermieter ist.«

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung NÖ/Bgld:

mietervereinigung.at/kontakt-nö-bgld

Ernstfall »18er«

Was droht Mietern im ungünstigen Fall? Zuerst Angebote zum Auszug, danach womöglich ein »18er-Verfahren«. Darin lässt sich der Eigentümer nach Paragraf 18 Mietrechtsgesetz (*MRG*) eine Mieterhöhung für größere Erhaltungsarbeiten genehmigen. Nach oben ist die Erhöhung nicht begrenzt! Angerechnet wird die Hauptmietzinsreserve der letzten zehn Jahre, eine reine Rechengröße. Ist sie negativ, kommt das Minus zu den Sanierungskosten dazu. »Das würden die Mieter dann zahlen«, betont Pöschko.

Grundsätzlich sind die Mieter nach dem *MRG* vor ungerechtfertigten Kündigungen geschützt. Kündigen kann der Eigentümer etwa bei wirtschaftlicher Abbruchreife, aber nur mit rechtskräftigem Abbruchbescheid, Ersatzwohnung und vor Gericht. Mieter einfach umzusiedeln, geht nicht. Eine Kündigung mit dem Hinweis, der Mieter habe ja die Möglichkeit, in eine andere Wohnung des Vermieters zu übersiedeln, erfüllt keinen Kündigungsgrund.

Vernetzen hilft

Wie geht man als Mieter am besten damit um? Sich mit den Nachbarn zu vernetzen, helfe sicherlich, rät Pöschko. Ebenso wichtig sei es, keinen Kündigungsgrund zu liefern und die Wohnung regelmäßig als Lebensmittelpunkt zu nutzen. »Manche Vermieter schrecken nicht davor zurück, Privatdetektive zu engagieren.«


neunerhaus bietet medizinische Versorgung
für obdach- und wohnungslose Menschen.
neunerhaus
Das Leben behandelt
uns nicht alle gleich.
Spende jetzt!
Creative & Art Direction: 101 Text: dieentgegengesetzterichtung Fotos: Mafalda Rakos
neunerhaus.at

1.450 Euro zu viel Betriebskosten gezahlt

Warum es sich lohnt, die jährlichen Betriebskostenabrechnung von der Mietervereinigung prüfen zu lassen, zeigt dieser Fall einer Mieterin aus Wien-Brigittenau.

Seit 2009 hatte eine Mieterin aus Wien-Brigittenau keine einzige Betriebskostenabrechnung für ihre Zweizimmerwohnung erhalten. Im Mai 2026 wandte sie sich an die Mietervereinigung, um die fehlenden Abrechnungen anzufordern und prüfen zu lassen. Laut Gesetz können allerdings nur die vergangenen drei Jahre bestritten werden.

Offensichtliche Fehler

Mietrechtsexpertin Nina Schönwiese übernahm den Fall, forderte die fehlenden Abrechnungen der vergangenen drei Jahre an und stieß rasch auf gleich mehrere gravierende Fehler. So war das Verwaltungshonorar, das gesetzlich gedeckelt ist (für 2026 mit 4,50 €/m² Nutzfläche und Jahr) in allen drei Jahren zu hoch angesetzt. Außerdem wurden Reparaturkosten an die Mieterin weiterverrechnet, und der negative Saldo der vorangegangenen Abrechnung wurde ins neue Jahr übernommen – beides ist gesetzlich unzulässig.

Dazu kam bei der Berechnung ein falscher Verteilungsschlüssel, der den tatsächlichen Anteil der Wohnung an der Gesamtwohnfläche nicht wiedergab.

Das Ergebnis: Nach Intervention der Mietervereinigung zeigte sich die Hausverwaltung an einer raschen und außergerichtlichen Lösung interessiert. So erhielt die Mieterin rund 1.450 Euro an zu viel bezahlten Betriebskosten zurück.



Nina Schönwiese
ist Juristin der Mietervereinigung Wien und vertrat die Mieterin im Verfahren.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:

mietervereinigung.at/kontakt-wien

Fehler ohne Folgen

Was vielen Mieterinnen und Mietern in Österreich nicht bewusst ist: Werden die Betriebskosten nicht korrekt abgerechnet, hat dies für die Hausverwaltung keine ernsthaften Konsequenzen, und Rückzahlungen erhalten nur jene, die sich gegen die fehlerhafte Abrechnung auch wehren. Die restlichen Parteien des Mietshauses erfahren vermutlich nicht einmal, dass bei der jährlichen Abrechnung nicht alles korrekt ausgewiesen wurde.

Kommt es also zu einer fehlerhaften Abrechnung, die beanstandet wird, muss diese nicht für das gesamte Haus korrigiert oder zurückgezahlt werden.

Die Mietervereinigung empfiehlt, die Betriebskostenabrechnungen jährlich überprüfen zu lassen. Für Mitglieder ist die Überprüfung der Abrechnungen kostenfrei.

Wichtige Fristen

Betriebskostenüberprüfungen sind in einem Haus, wo das Mietrechtsgesetz voll oder teilweise anwendbar ist, bis drei Jahre rückwirkend möglich, sofern die Abrechnungen auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Im Wohngemeinnützigkeitsgesetz (WGG; Genossenschaften) und im Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) hingegen haben Mieter nur sechs Monate Zeit, einen schriftlich begründeten Einspruch zu erheben, wenn die Abrechnung vorliegt, ansonsten gilt sie als genehmigt. Ist der Einspruch jedoch rechtzeitig erfolgt, verbleiben auch hier drei Jahre ab Fälligkeit der Nachzahlung/ Guthaben für die Rückforderung einer allfälligen Falschverrechnung.

BK: Nachzahlung

Eine allfällige Nachzahlung der Betriebskosten ist am zweitfolgenden Mietzinstermin nach der Abrechnungslegung (bis spätestens 30. Juni des Jahres) zu bezahlen. Dasselbe gilt für ein Guthaben. Wurde die Abrechnung im Juni gelegt, ist die Nachzahlung mit der Augustmiete zu bezahlen.

Wurde das Gebäude erst nach 1945 errichtet, gilt diese Bestimmung des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht. Relevant ist in diesem Fall, welche Regelung zu den Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart wurde.

Mieterschutz heißt auch Hitzeschutz

Fenster zu, Jalousien unten, Innenrollos auch, und trotzdem ist es schon am frühen Morgen kaum auszuhalten. Ein Pensionistenehepaar in einer Wohnung ohne Balkon, die Fenster nach Osten, behilft sich deshalb, wie die beiden schreiben, mit einem »Tag der offenen Tür«: Die Wohnungstür bleibt offen, damit wenigstens ein kleines Lüfterl durch die Wohnung zieht.

Es ist eine von vielen Zuschriften, die die Mietervereinigung nach ihrem Aufruf im letzten *Fair Wohnen* erhalten hat, aus Altbauten und Genossenschaftsbauten, aus Wien und aus Graz. Der *Internationale Mietertag*, den die *Internationale Mieterunion IUT* heuer jungen Menschen gewidmet hat, steht für ein Wohnen, das in jeder Lebensphase sicher ist. Dazu gehört eine Wohnung, die man auch im Sommer bewohnen kann. Die Hitze macht Jungen wie Alten zu schaffen, manche bringt sie in Lebensgefahr.

Mitleid statt Hilfe

Selbst helfen können sich Mieterinnen und Mieter kaum. Außenbeschattung und Split-Klimagerät greifen in die Fassade ein und brauchen die Zustimmung des Vermieters, auch wenn die Mieter alles selbst bezahlen.

Fehlt diese Zustimmung, müssen sie vor Schlichtungsstelle oder Gericht nachweisen, dass der Einbau verkehrsüblich ist und einem wichtigen Interesse dient. Klimageräte mit Außeneinheit hält der *Oberste Gerichtshof* bisher nicht für verkehrsüblich.

Ein Mieter im dritten Stock eines Altbaus hat die Hitze mit Fotos dokumentiert und die Hausverwaltung damit konfrontiert. Das brachte ihm »viel Mitleid, allerdings keine Hilfestellung«, schreibt er. Eine Familie im Reihenhaus misst nachts im ersten Stock rund 31 Grad. »Wir hatten viele schlaflose Nächte«, schreibt sie.

Das Hitzeschutz-Paket

Die Mietervereinigung hat im August ein Hitzeschutz-Paket mit drei Änderungen im Mietrecht vorgelegt. Erstens sollen Außenbeschattung und Split-Klimagerät zu den privilegierten Arbeiten im Mietrechtsgesetz zählen. Damit entfallen die beiden Nachweise.

Wie hoch die Hürden heute sind, schildert eine Mieterin aus einem Genossenschaftsbau: Für ein Klimagerät verlangt ihre Genossenschaft einen Plan, ein langes Formular und die schriftliche Zustimmung aller umliegenden Mieter. »In der Praxis macht das den Einbau für mich eigentlich unmöglich.« Ihre Rollläden lässt sie oben, sonst sitze man »mitten im Sommer in einer finsteren Wohnung, nur um die Hitze etwas draußen zu halten.«

Dass Beschattung allein oft nicht reicht, zeigt auch eine Mieterin aus Graz: Ihr Vermieter hat Außenjalousien bewil-

In Zuschriften an die Mietervereinigung schildern Mieterinnen und Mieter einen Sommer mit schlaflosen Nächten, verdunkelten Wohnungen und offenen Türen für ein bisschen Luftzug. Die Bundesregierung hat im August Erleichterungen beim Hitzeschutz angekündigt, einen Gesetzesentwurf gibt es bis heute nicht.

ligt und sogar bezahlt. Trotzdem hatte sie auch heuer Nächte mit 27 Grad und mehr.

Zweitens soll, wer auf eigene Kosten ein Klimagerät oder eine Außenbeschattung einbaut, beim Auszug eine Ablöse bekommen, wie sie das Gesetz für Bad, Heizung und Therme schon kennt. Heute gibt es dafür keinen Ersatz. Das Pensionistenehepaar müsste seine alten, vom Vormieter übernommenen Außenjalousien tauschen, doch neue wären eine »große finanzielle Belastung«.

Drittens soll die Miete sinken, wenn die Wohnung im Sommer überhitzt, so wie bei einem Heizungsausfall im Winter. Denn Miete ist ein Preis für eine Wohnung, die man bewohnen kann. Das Ehepaar schreibt, der hohe Preis seiner Wohnung sei »schon längst nicht mehr gerechtfertigt«. Und der Mieter aus dem dritten Stock fragt, warum der Mieter dieses Risiko tragen soll. Die Antwort der Mietervereinigung: Er soll es nicht allein tragen.

Angekündigt ist nicht beschlossen

Anfang August, einen Tag nach dem Hitzerekord von über 41 Grad in Wien-Stammersdorf, kündigte die Bundesregierung an, den Einbau von Klimageräten und Außenbeschattung zu erleichtern. Ein Gesetzesentwurf sollte bis zum Herbst vorliegen. Es gibt ihn bis heute nicht, und es gilt weiter das alte Recht. Die Familie im Reihenhaus hat Ende August um Zustimmung für ein Split-Klimagerät angesucht. Im September kam die Absage.

Und selbst wenn der Entwurf kommt: Eine Erleichterung beim Einbau allein bleibt Stückwerk. Wer auf eigene Kosten einbaut und beim Auszug nichts ersetzt bekommt, kann sein Gerät nur abmontieren oder zurücklassen. Hitzeschutz braucht deshalb das ganze Paket: Mieterinnen und Mieter müssen Beschattung und Klimagerät leichter einbauen dürfen und ihre Investition beim Auszug abgelöst bekommen. Und wo eine Wohnung im Sommer überhitzt, muss die Miete sinken.

Der nächste Sommer beginnt jetzt

Ein Gesetz braucht Begutachtung und Beschlüsse, danach brauchen Mieterinnen und Mieter Zeit für Zustimmung, Angebote und Montage. Wer im Juni ein Klimagerät will, muss im Frühjahr wissen, dass er es darf. Eine Mieterin aus dem 9. Bezirk schreibt, man fürchte sich schon im Winter vor dem nächsten Sommer.

»Die Regierung hat im August Hilfe versprochen. Damit sie im nächsten Sommer ankommt, muss der Entwurf jetzt auf den Tisch«, sagt Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs.

Kurzzeitvermietung: Wien schließt Schlupflöcher

Mit einem Register und strengeren Regeln in der Bauordnung schränkt Wien die touristische Kurzzeitvermietung weiter ein. Fair Wohnen hat das neue Gesetz unter die Lupe genommen. Wie das Schlupfloch Umwidmung geschlossen wird und was das für Mieterinnen und Mieter bedeutet.

Wer in Wien eine Wohnung über *Airbnb*, *Booking.com* oder ähnliche Plattformen an Gäste vermietet, braucht dafür ab 1. Jänner 2027 eine Registrierungsnummer der Stadt. Das hat der Wiener Landtag am 20. Oktober mit den Stimmen von *SPÖ*, *NEOS*, *FPÖ* und *Grünen* beschlossen. Die *ÖVP* stimmte nicht zu.

Zugleich schließt eine Novelle der Bauordnung ein Schlupfloch, über das Eigentümer die 90-Tage-Grenze für die Kurzzeitvermietung bisher umgehen konnten: die Umwidmung von Wohnungen in Beherbergungsstätten.

»Das ist eine wichtige Entscheidung für alle, die in Wien zur Miete wohnen oder eine Wohnung suchen, weil damit Kurzzeitvermietungen weiter eingeschränkt werden«, betont Georg Niedermühlbichler, Präsident der Mietervereinigung Österreichs. »Wohnen ist ein Grundbedürfnis, Kurzzeitvermietung ist ein Geschäft. Das Grundbedürfnis geht immer vor. Die neuen Regeln sind ein Schritt in diese Richtung.«

Gedacht war die Kurzzeitvermietung für Menschen, die ihre Wohnung nur während einer Reise vermieten. Daraus ist längst ein Geschäftsmodell geworden, das den Grundgedanken ins Gegenteil verkehrt: Vermietet wird auf kurze Zeit, und das möglichst lange, noch dazu nicht von jenen, die in dieser Wohnung wohnen.

Schlupfloch Umwidmung

Seit Juli 2024 darf eine Wohnung in Wien höchstens 90 Tage im Jahr kurzzeitig an Touristen vermietet werden. Wer mehr will, braucht eine Ausnahmebewilligung. Die Regel soll verhindern, dass Wohnungen dem Wohnsektor dauerhaft entzogen werden. Aus Profitgründen wurde jedoch zunehmend versucht, sie zu umgehen.

Statt die Wohnung als Wohnung zu nutzen, beantragten Eigentümer bei der Baupolizei die Umwidmung in eine Beherbergungsstätte. Mit der Bewilligung galt die 90-Tage-Grenze nicht mehr, die Wohnung konnte das ganze Jahr an Touristen vermietet werden. Anders als die befristete Ausnahmebewilligung ist die Umwidmung dauerhaft, und der Wohnraum ist auf Dauer verloren. Außerhalb von Wohnzonen war das bisher unbegrenzt möglich.

Gesetzesentwurf
zu Kurzzeitvermietungen in Wien:

www.wien.gv.at/ma08/hist-gesetzesentwurf/2026/beilage-19-26.pdf

Der Umweg wurde rege genutzt. Allein im Jahr 2025 gingen laut Stadt 305 Anträge ein, 132 davon waren bis Jahresende bewilligt. Betroffen sind laut den Erläuterungen zum Gesetz überwiegend Altbauten, die vor 1945 errichtet wurden. Auch die Beratungspraxis der Mietervereinigung kennt Häuser, in denen mehrere Wohnungen dauerhaft und offenbar gewerblich kurzzeitvermietet werden.

Erschwerte Umwidmungen

Wie wird das Schlupfloch geschlossen? Umwidmungen sind künftig im gesamten Stadtgebiet nur noch in einem eigenen Bewilligungsverfahren möglich, und nur wenn mindestens 80 Prozent der Nutzflächen im Haus Wohnfläche bleiben, Erdgeschoß und Keller nicht mitgerechnet. Ausnahmen gibt es für Wohnungen mit geminderter Wohnqualität, etwa durch Lärm oder schlechte Belichtung, und wenn im selben Bezirk gleich-



Schlüsselsafes unweit der Eingangstür sind ein Indiz für Kurzzeitvermietung.

wertiger Ersatzwohnraum entsteht. Für klassische Hotels gilt die Grenze nicht.

Eine Beherbergungsstätte braucht künftig mindestens drei getrennt zugängliche Zimmereinheiten und, wenn es im Haus auch Wohnungen gibt, einen eigenen Zugang von der Straße. Damit soll die Gefahr des »offenen Hauses« gebannt werden.

Nummerntafel

Wie funktioniert das Register? Wer eine Wohnung über eine Plattform kurzzeitig vermieten will, muss sie online registrieren, jede einzeln, mit Adresse samt Topnummer, Zahl der Schlafplätze und Rechtsgrundlage der Vermietung. Dafür gibt es eine Registrierungsnummer, die in jedem Inserat stehen muss. Grundlage dafür ist eine EU-Verordnung aus dem Jahr 2024 (*2024/1028, »Kurzzeitvermietungs-Verordnung«*).

Neu ist das Instrument des Registers nicht: In Paris, Hamburg und Köln ist eine Registrierungsnummer schon länger Pflicht, in Lissabon und Madrid landesweit.

EU-Verordnung
zur Kurzzeitvermietung:

https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj

In Wien wird die Nummer sofort vergeben, geprüft wird danach. Sind die Angaben falsch und werden sie nicht binnen vier Wochen korrigiert, kann der Magistrat die Nummer widerrufen und die Plattformen zur Löschung des Angebots verpflichten. Plattformen dürfen Wohnungen ohne gültige Nummer nicht mehr anbieten und müssen der Stadt melden, wie viele Nächte eine Wohnung vermietet war und an wie viele Gäste. So lässt sich die 90-Tage-Grenze überprüfen.

Fristen und Strafen

Das Registergesetz tritt mit 1. Jänner 2027 in Kraft. Wer schon jetzt Wohnungen auf Plattformen anbietet, muss sie bis spätestens 1. April 2027 registrieren. Verstöße kosten bis zu 50.000 Euro, im Wiederholungsfall mindestens 2.000 Euro. Diese Mindeststrafe gilt künftig auch bei wiederholten Verstößen gegen die Kurzzeitvermietungsregeln der Bauordnung.

Die bisherigen Strafen hätten nicht ausreichend abgeschreckt und würden im Rechtsmittelverfahren oft stark herabgesetzt, heißt es in den Erläuterungen zum neuen Gesetz.

Kontrolle entscheidend

Entscheidend sind aus Sicht der Mietervereinigung nun engmaschige Kontrollen, die Verstöße aufdecken, und Strafen für jene, die sich nicht an die Regeln halten. Auch andere Städte sollten die Kurzzeitvermietung konsequent einschränken, fordert Niedermühlbichler. »Für leistbares Wohnen braucht es aber auch weitere Reformen im Mietrecht, und das ist Bundessache«, mahnt der MVÖ-Präsident. »Ein Mietrecht für alle mit echten Preisgrenzen, ein Aus für befristete Mietverträge und eine faire Reform der Betriebskosten sind die nächsten Reformschritte, die kommen müssen.«

Was nun gilt

Wohnung: Wer die eigene Wohnung über eine Plattform vermieten will, muss sie ab 1. Jänner 2027 vorher registrieren. Die Nummer gehört ins Inserat.

Als Mieterin/Mieter: Wer kurzzeitig vermieten will, sollte vorher unbedingt den Mietvertrag prüfen lassen. Auch das Mietrecht setzt der Untervermietung enge Grenzen.

Registrierung: Laut Gesetz sind Registrierungsnummer und Adresse öffentlich abfragbar, die Suche über die Adresse ist zulässig. Die Internetadresse des Registers gibt der Magistrat noch bekannt.

Hinweise: Verdacht auf illegale Kurzzeitvermietung nimmt die *Baupolizei (MA 37)* entgegen.

Beratung: Mietervereinigung, Telefon 050195, www.mietervereinigung.at

Foto: Andrei Antipov/istockphoto.com

Neue EU-Regeln setzen klare Grenzen für Künstliche Intelligenz

Mit der KI-Verordnung hat das Europäische Parlament einen Meilenstein für den Schutz vor den Risiken Künstlicher Intelligenz gesetzt. Von Kennzeichnungspflichten für Deepfakes bis zum Verbot von Nudifier-Apps. Doch Österreich hinkt bei der Umsetzung der Regeln hinterher.



Hannes Heide
ist Europaabgeordneter der sozialdemokratischen Fraktion und Mitglied im Ausschuss für bürgerliche Freiheiten, Justiz und Inneres.

Künstliche Intelligenz ist im Alltag der meisten Menschen bereits fest etabliert und beeinflusst, wie wir kommunizieren, arbeiten, Informationen erhalten und Entscheidungen treffen. Diese Entwicklung eröffnet enorme Chancen und birgt gleichzeitig neue Risiken. Manipulierte Bilder und Fake News sind in den letzten Jahren zunehmend zum Problem und zur Gefahr für unsere Grundrechte und Demokratie geworden. Gerade deshalb braucht es klare Regeln, die mit den technischen Möglichkeiten Schritt halten. Die KI-Verordnung soll vor allem Transparenz und den Schutz der Menschen sicherstellen.

Transparenzpflicht: Was ist echt und was KI?

Seit August gelten einige wichtige Regeln für mehr Transparenz. Menschen müssen erkennen können, ob sie mit einem KI-System kommunizieren oder es mit künstlich erzeugten oder veränderten Inhalten zu tun haben. Besonders wichtig ist das bei sogenannten *Deepfakes*. Wenn täuschend echte Aufnahmen den Eindruck erwecken, eine Person habe etwas gesagt oder getan, was in Wirklichkeit nie geschehen ist, muss die künstliche Veränderung offengelegt werden. Auch KI-generierte Texte, die über Angelegenheiten von öffentlichem Interesse informieren, müs-

Fotos: Oskar C. Neubauer; your_photo/istockphoto.com

sen grundsätzlich als solche gekennzeichnet werden, sofern sie nicht einer menschlichen Überprüfung oder redaktionellen Kontrolle unterliegen und die redaktionelle Verantwortung übernommen wird. Das ist auch eine grundlegende Voraussetzung für eine funktionierende Demokratie. Wer nicht mehr unterscheiden kann, ob eine Information echt oder künstlich erzeugt ist, verliert leicht Orientierung und Vertrauen.

Verbot von Nacktheits-Apps

Ab 2. Dezember greifen weitere wichtige Verbote für sogenannte *Nudifier-Apps*, mit denen ohne Einwilligung der Betroffenen täuschend echte Nacktaufnahmen oder sexualisierte Darstellungen erzeugt werden können. Ebenfalls untersagt wird die Erzeugung und Manipulation von Darstellungen sexuellen Missbrauchs von Kindern. Darüber hinaus endet an diesem Tag die Übergangsfrist für Anbieter bestimmter KI-Systeme, die bereits vor August 2026 auf dem Markt waren: Auch sie müssen dann die vorgeschriebenen maschinenlesbaren Kennzeichnungen für künstlich erzeugte Inhalte gewährleisten.

Schutz am Arbeitsplatz und bei der Wohnungssuche

Ein wesentlicher Grundgedanke der europäischen KI-Verordnung ist, dass nicht jede Anwendung gleich behandelt werden darf. Je größer das Risiko für Menschen und ihre Rechte, desto strenger müssen die Anforderungen sein. Das ist insbesondere dort entscheidend, wo KI-Systeme über Lebenschancen mitentscheiden können. Für besonders risikoreiche KI-Anwendungen werden ab Dezember 2027 zusätzliche strenge Anforderungen gelten. Das betrifft beispielsweise Bewerbungsverfahren, die Bewertung der Kreditwürdigkeit oder den Zugang zu wichtigen Dienstleistungen. Auch im Wohnbereich ist diese Entwicklung relevant: Wenn automatisierte Systeme bei der Einschätzung der Bonität oder bei der Auswahl von Mieterinnen und Mietern eingesetzt werden, dürfen daraus keine undurchsichtigen oder diskriminierenden Entscheidungen entstehen. Für entsprechend eingestufte Hochrisiko-Systeme sind menschliche Aufsicht und Möglichkeiten zur Überprüfung von Entscheidungen besonders wichtig.

Österreich ist bei der Umsetzung säumig

Jeder Rechtsrahmen auf EU-Ebene ist nur so gut, wie die Umsetzung in den Mitgliedsländern. Und genau hier hat Österreich erheblichen Nachholbedarf. Obwohl die KI-Verordnung bereits seit 2024 in Kraft ist, hat Österreich noch nicht einen Gesetzesentwurf fertiggestellt. Es fehlt die Bestimmung von Zuständigkeiten und die Einrichtung einer nationalen Stelle, die die Einhaltung der Vorschriften kontrolliert und bei Verstößen einschreiten kann. Die bestehende KI-Servicestelle bei der *RTR* kann zwar Informationen und Orientierung bieten, ersetzt aber keine Behörde mit entsprechenden Aufsichts- und Durchsetzungsbefugnissen. Für Betroffene ist das keine bloße Verwaltungsfrage. Es geht darum, wo sie Unterstützung bekommen, wenn sie durch KI-Anwendungen geschädigt, diskriminiert oder Opfer digitaler Manipulation werden.



Schauplatz

Aktuelles aus dem MVÖ-Alltag und Berichte über Veranstaltungen.



MVÖ-Juristin Sabine Fürst war bei der TV-Sendung »Stadtlabor« zu Gast.

Wien

In den Medien

Einmal mehr war die Expertise der Mietervereinigung medial gefragt. Juristin Sabine Fürst lieferte für die »Stadtlabor«-Folge »Sicher mieten in Wien, Mieterschutz zwischen Altbau, Spekulation und Reform« Denkanstöße. Die Sendung ist im TV und online auf *krone.tv* und auf *Joyn* zu sehen.

Die Berichterstattung über die Jagd auf einen Kautionsbetrüger erforderte rasche Infos. Jurist Oliver Ruetz erklärte im Interview mit Puls4/Puls24, was Mieterinnen und Mieter tun können, um dem Betrüger nicht auf den leim zu gehen.



MVÖ-Jurist Oliver Ruetz lieferte Antworten für Puls4/Puls24.

Fotos: MVÖ; privat



Präsenz der Mietervereinigung Hietzing vor den Toren Schönbrunns.

Wien

MVÖ tourt in Wien-Hietzing

Am Hietzinger Platz, direkt vor dem Eingang zum Schönbrunner Schlosspark, war die Bezirksorganisation Hietzing inklusive Zelt und rechtlicher Beratung präsent. Einige Besucherinnen und Besucher nutzten die Gelegenheit, Mitglied zu werden. Für viele war der Stand eine Möglichkeit, ihre Rechte als Mieterin oder Mieter kennenzulernen. Die Mietervereinigung ist auch heute noch dort am stärksten, wo sie ihren Ursprüngen treu bleibt – auf der Straße, im direkten Kontakt.

Wien

Ausstellung Banaletto

Im Servicecenter der Mietervereinigung Wien ist Oktober die bereits sechste Kunstausstellung zu sehen. Bis 7. Jänner zeigt Banaletto seine Werke. Der Wiener sieht sich in der Tradition von Canaletto, Bellotto aber auch von amerikanischen Fotorealisten. Seine Motive sind durchwegs urban, großformatige Ölgemälde ebenso wie Vierfarben-Siebdrucke. Die Werke können wie gewohnt bei freiem Eintritt zu den regulären Öffnungszeiten der Mietervereinigung Wien besichtigt werden.



»Drei Grazien«: Das Original stellt Banaletto im Servicecenter der Mietervereinigung Wien aus.



Flyer für den Info-Stand in Meidling.

Wien

MVÖ in Wien unterwegs

In Favoriten und in Meidling ist die Info-Tour der MVÖ ebenfalls zugegen. In Favoriten gab es im November vier Termine, in Meidling stellt sich die neue Bezirksorganisation am 2. Dezember vor. Die MVÖ-Teams freuen sich auf Ihren Besuch. Insider haben verraten, dass es in Meidling Punsch und Kekse gibt. Kommen Sie vorbei!



Flyer für die Bezirkstour in Favoriten.

Servicestellen

Wien

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau
Praterstern 1, 1. Stock
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Dienstag 16.00 bis 17.00 Uhr und Mittwoch von 13.30 bis 15.00 Uhr, jeweils ohne ohne Terminvereinbarung.

1040 Wieden,1050 Margareten und 1060 Mariahilf
Spengergasse 30-32, 1050 Wien
Tel: 050195-3000
Öffnungszeiten: jeden 4. Donnerstag im Monat von 18:15 bis 20:00 Uhr nach telefonischer Voranmeldung.

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

1100 Favoriten
Jagdgasse 1B/1. Stock
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: nach vorheriger schriftlicher Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr.

1110 Simmering
Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig.

1120 Meidling
Telefon: 050195-3808
meidling@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig.

1130 Hietzing
Wolkersbergenstraße 170
Beratungstermine jeweils von 17 bis 18 Uhr am 21. Jänner, 18. März
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at

1140 Penzing,
1150 Rudolfsheim-Fünfhaus
Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 bis 19.00 Uhr

1160 Ottakring
Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Erstauskünfte und allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemieteranfragen: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17.00 bis 19.00 Uhr, jeweils ohne Terminvereinbarung.

1170 Hernals
Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2005, Fax: 050 195-92005
Mail: hernals@mietervereinigung.at
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: jeden 4. Dienstag im Monat jeweils von 17.30-18.30 Uhr ohne Terminvereinbarung.

1180 Währing/1190 Döbling
Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Mittwoch von 16.00 bis 17.30 Uhr ohne Terminvereinbarung.

1210 Floridsdorf
Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000, Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig.

1220 Donaustadt
Donaufelder Str. 259, Tel: 0664/3892607
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: Mittwoch von 18.00 bis 19.00 Uhr ohne Terminvereinbarung.

1230 Liesing
HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Mail: liesing@mietervereinigung.at
Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen und Gemeindemieteranfragen: jeden 3. Dienstag im Monat von 17.00 - 18.30 Uhr ohne Terminvereinbarung.

Niederösterreich & Burgenland

Landessekretariat NÖ
3100 St. Pölten
Niederösterreichring 1A
Tel: 02742/225 53 33,
Fax: 02742/225 53 35
Mail: niederoesterreich@mietervereinigung.at
Telefonisch erreichbar von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr.
Sprechstunden nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung.

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

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1
Persönliche Beratungen: 26. November, 17. Dezember – jeweils 10–13 Uhr.
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003 , Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr,
Do 14.00-17.00 Uhr

Kärnten

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

Steiermark



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

Bezirk Liezen
8940 Liezen
AK Ausseerstraße 42,
Terminvereinbarung unter
Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Sprechstunden: 10–12 Uhr
Termine: 21. Dezember;
Termine 2027: 18. Jänner, 15. Februar

Bezirk Leoben
8793 Trofaiach
Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9,
Besprechungszimmer 1. Stock
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 15. Dezember,
Termine 2027: 19. Jänner, 16. Februar

8790 Eisenerz
Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter 0676/6882863

8700 Leoben
SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 14–15 Uhr
Termine: 15. Dezember,
Termine 2027: 19. Jänner, 16. Februar

Bezirk Murtal
8740 Zeltweg
ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 15. Dezember,
Termine 2027: 19. Jänner, 16. Februar

Bezirk Bruck-Mürzzuschlag
8600 Bruck an der Mur
ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 1. Dezember;
Termine 2027: 5. Jänner, 2. Februar

Bezirk Weiz
8160 Weiz
Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 21. Dezember;
Termine 2027: 25. Jänner, 22. Februar

Bezirk Leibnitz
8430 Leibnitz
Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: nur nach tel. Voranmeldung.

Bezirk Deutschlandsberg
8530 Deutschlandsberg
Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Terminvereinbarung unter
Tel.: 050195-4300 notwendig
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: nur nach tel. Voranmeldung

Bezirk Voitsberg
8580 Köflach
Sprechstunden: 14.00–15.30 Uhr
Terminvereinbarung unter Tel:
0676/6062434 notwendig
Termine: 17. Dezember;
Termine 2027: 21. Jänner, 18. Februar

Studenten
Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft
8010 Graz, Schubertstraße 6, 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00 -15.00 Uhr
Termine: 9. Dezember;
Termine 2027: 13. Jänner, 10. Februar

Tirol

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

6330 Kufstein, Unterer Stadtplatz 11 (im "KISS", 1. Stock),
Telefon: 0676/953 25 46; Sprechstunden von 16 bis 19 Uhr am:
3. Dezember, 7. Jänner,
4. Februar, 4. März

Oberösterreich

Landessekretariat
4020 Linz, Noßbergerstraße 11
Tel: 0732/77 32 29,
Fax: 0732/79 44 61
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at
Telefonate können zu folgenden Zeiten entgegengenommen werden:
Mo-Mi 8.30-12.00 Uhr, 14.00-16.30 Uhr
Do, Fr 8.30-12.00 Uhr
Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils am Donnerstag von 15.00 bis 17.00 Uhr beim Verein »Migrare - Zentrum für MigrantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und 5. Stock , 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch sowie ein/e Jurist:in der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg, Herrenstraße 20/9
Tel: 05/7726-2500
Öffnungszeiten: Sprechtage nach Bedarf, Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten.

4400 Steyr, Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock
Tel: 05/7726–1200, Öffnungszeiten: 14-tägig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr, Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten.

4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 23-25
Telefon: 05/7726-4611
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr, Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten.

4810 Gmunden, Linzerstraße 42
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr; Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten.

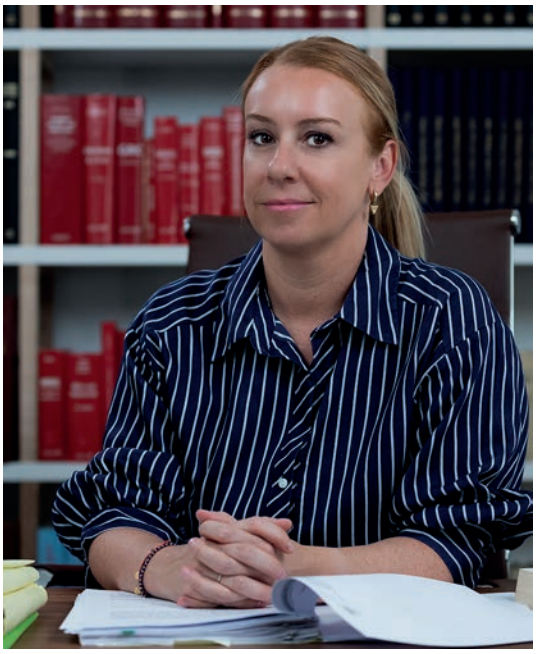
4910 Ried im Innkreis,
Bahnhofstraße 53
Tel.: 05/7726 4910
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat - Terminvereinbarung unter 0732/773229 dringend erbeten.

Vorarlberg

Landesorganisation Vorarlberg
6850 Dornbirn, Stadtstraße 20
Tel: 0664 / 25 88 771
WhatsApp: 0664 / 25 88 771
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at
Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr
(nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?

Wohnrechts-Expertin Sabine Fürst beantwortet in dieser Rubrik Leserfragen. Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Schicken Sie Ihre Frage per Mail an frage@mietervereinigung.at.



Sabine Fürst ist Teamleiterin der Mietervereinigung Wien.

Frage

Der Vermieter will den Mietvertrag erst unterschreiben, wenn ich die Kaution bezahlt habe. Ist so etwas üblich?

Antwort

Bevor man den Mietvertrag unterschreibt fallen normalerweise keine Kosten an. Erst nach Schlüsselübergabe und Unterschrift des Mietervertrages fallen Zug um Zug Kosten an, dann wird die Kaution und die erste Miete fällig.

Frage

Darf die Rechnung von Schädlingsbekämpfung einer einzelnen Wohnung in die Betriebskosten aufgenommen werden?

Antwort

Schädlingsbekämpfung, vor allem an allgemeinen Teilen, ist grundsätzlich über die Betriebskosten zu verrechnen. Wenn beim Schädlingsbefall einer einzelnen Wohnung von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen ist, dann wäre das als Erhaltungsmaßnahme und über die Betriebskosten abzurechnen – andernfalls aber nicht, wenn es nur einer Wohnung zuzurechnen ist.

Frage

In unserem Haus stehen mehrere Wohnungen leer. Wer zahlt die Betriebskosten für diese Wohnungen?

Antwort

Wenn die leerstehenden Wohnungen grundsätzlich vermietbar sind, dann gehen, dann gehen die anteiligen Betriebskosten zu Lasten des Vermieters.

Foto: MVÖ



Prüfe, bevor Du Dich bindest.

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

Mietvertrags-Check?
Jetzt Termin buchen:

Das Original. Seit 1911.

www.mietervereinigung.at



Ihre Frage zum Mietrecht. Live im Radio.

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

Schicken Sie uns Ihre Frage.
Wir beantworten sie in der nächsten Sendung.

frage@mietervereinigung.at

AUCH ALS PODCAST

»Fair Wohnen« jederzeit hören.
cba.media/podcast/fair-wohnen