



# der mieterschutz

das **Magazin** –  
herausgegeben vom  
Mieterschutzverband Österreichs

Bildquelle: Srdjan Pavlovic (Istock)



## Konkrete Fragen rund ums Wohnen?

Wir geben Auskunft!



## Mietpreisbremse

nur für Kategorie- und Richtwertmietzinse und bestimmte WGG-Entgelte



## Voll erwischt ...

Ihr Recht auf Mietzinsminderung!

# Kautions

Die wichtigsten Fragen und Antworten – mit Checkliste

## Vorwort

Liebe **Leserinnen**, liebe **Leser**!

Im heurigen Jahr werden wir alle wieder zur Wahl des Nationalrats gebeten. Zeit also, uns anzusehen, was in der letzten Legislaturperiode in Sachen Wohnen gemacht bzw. nicht gemacht wurde.

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gab es mit der Novelle 2022 durch die Einführung der Zustimmungsfiktion Erleichterungen bei bestimmten Änderungen (z. B. Anbringung von Beschattungseinrichtungen, Ladestationen zum Langsamladen von E-Fahrzeugen). Auch bei Mehrheitsbeschlussfassungen wurden Erleichterungen eingeführt. Weiters wurde im WEG eine Mindestrücklage eingeführt und endlich auch die Auskunftspflicht des/der Verwalters/Verwalterin gesetzlich geregelt. Wir haben Sie diesbezüglich in unseren Mietermagazinen informiert.

Eine langjährige Forderung des Mieterschutzverbandes, nämlich die Bezahlung von Maklerprovisionen durch die Mieter/innen, die keinen Auftrag dazu erteilt haben, wurde durch die Einführung des Bestellerprinzips geändert.

Was wurde aus den **ambitionierten Ideen im Regierungsprogramm, das Mietrechtsgesetz (MRG) betreffend?**

Was aber wurde aus den ambitionierten Ideen im Regierungsprogramm, das Mietrechtsgesetz (MRG) betreffend? So lautete ein angestrebtes Ziel, das Mietrecht zu novellieren, und zwar dahingehend, dass ein transparentes, nachvollziehbares Mietrecht mit hoher Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieter/innen und Eigentümer/innen geschaffen werden sollte. Auch eine transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis für Mieter/innen führen sollte, war Teil des Regierungsprogramms.

Fakt ist: Wir haben nach wie vor das „alte“ Mietrechtsgesetz, das meilenweit von einem transparenten, nachvollziehbaren Mietrecht samt transparenter Preisbildung entfernt ist. Vielmehr sind die Mieten durch die steigende Inflation in lichte Höhen gestiegen. Wir vom Mieterschutzverband waren und sind tagtäglich mit den persönlichen, finanziellen Tragödien, die sich daraus für viele Mieter/innen ergeben, konfrontiert. Aber als ob die Mieterhöhungen nicht ausgereicht hätten, wurden auch die Energiekosten für Strom und Heizung dermaßen angehoben, dass viele völlig verzweifeln und nicht mehr wissen, wie sie das alles finanzieren sollen. Und auch die Mietpreisbremse ist nicht der große Wurf, so wie wir es uns erwartet hätten.

Somit können wir nur hoffen, dass die nächste Regierung endlich das umsetzt, was sie sich vornimmt, und die Ausführungen im Regierungsprogramm nicht nur Schall und Rauch sind.

Mag.<sup>a</sup> Barbara Walzl-Sirk



Als mich der Anruf unserer Sekretärin am 30. Jänner 2024 erreicht, bin ich noch drei Minuten Fahrzeit vom Büro entfernt. Es rinnt Wasser von der Decke, einzelne Platten der Zwischendecke sind heruntergebrochen, das Faxgerät ist voller Wasser!

Ich laufe hinauf zur Wohnung oberhalb unseres Büros. Dort finde ich einen verzweifelten Mieter, einen verzweifelten Installateur und viel mehr Wasser, als mir lieb ist. Das wird alles noch zu uns runterkommen ...

Jetzt heißt es schnell sein. Wir bauen in Windeseile die EDV-Anlage im Sekretariat ab, schleppen Festplatte, Rechner, Bildschirm, Datensicherungsgerät etc. durch die Pfützen am Boden in den trockenen Teil des Büros. Der große Kopierer kommt raus, die Telefonanlage stecken wir in einen Plastiksack, schnell schieben wir noch die kleineren Schränke aus dem Raum. Schon kracht die nächste Platte der Zwischendecke zu Boden ... nichts wie raus hier!

Umgehend informieren wir Hausverwaltung, Vermieter und unsere Versicherung. Noch am selben Vormittag bringt die Sanierungsfirma die ersten Trocknungsgeräte. Die restlichen Platten der Zwischendecke werden demontiert, es läuft noch mehr Wasser von der Decke, der Strom fällt zweimal aus, in der Telefonleitung knistert es verdächtig. Aufgestellte Kübel können das Wasser gar nicht mehr auffangen, es rinnt großflächig Wasser von der Decke. Alles Wischen und Schöpfen hat keinen Sinn. Wir sitzen mit Jacken und Hauben im Büro, keine Heizung, jetzt auch kein Telefon mehr, die Tür offen für die Handwerker. Da wir keinen Datenzugriff haben, schicke ich meine Kollegen mittags nach Hause. Ich warte auf Christian, unseren IT-Spezialisten. Haben wir Daten verloren, läuft die Anlage noch, was ist alles safe?



**Mag.<sup>a</sup> Karin Edtbrustner**  
Mieterschutzverband Salzburg



Bildquelle: Alle Fotos von Karin Edtbrustner

Endlich, halb fünf am Abend, Christian hat sich kurzfristig freigespielt und hilft uns in der Not. Wir trocknen Hardware, bauen Arbeitsplätze um, schließen das System wieder an, Datencheck ... Es ist spät geworden, viele Salzburger liegen schon in ihren Betten. Ich fahre nach Hause, Daten gerettet! Danke, Christian.

**Mietzinsminderungsansprüche** stehen dann zu, wenn das Bestandsobjekt zum be-  
dingenen Gebrauch nicht oder nur ein-  
geschränkt tauglich ist. Der/die Mieter/  
in ist für die **Dauer und im Ausmaß der  
Unbrauchbarkeit** seines Mietobjekts von  
der Mietzinszahlung (inkl. Betriebskosten)

Der/die Mieter/in ist für die **Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit** seines Mietobjekts von der Mietzinszahlung (inkl. Betriebskosten) befreit.

befreit. Es können ganz unterschiedliche Gründe für eine Minderung vorliegen: z. B. Ausfall der Heizung, ein Wasserrohrbruch, Geruchsbelästigung, Lärm etc.

Stets hat der/die Mieter/in die Beeinträchtigung zu beweisen, erstellen Sie daher Beweismittel, wie z. B. Lichtbilder, Tempera-

turaufzeichnungen, Zeitaufzeichnungen, holen Sie Zeugen etc.

Verfassen Sie umgehend eine **schriftliche Meldung** an den/die Vermieter/in (Nachweispflicht!) und erklären Sie darin auch, dass alle Ihre zukünftigen Zahlungen ausschließlich unter Vorbehalt erfolgen. Ohne Zahlungsvorbehalt ist es sehr schwer, rückwirkend Ansprüche geltend zu machen.

Die Beurteilung, wie viel Prozent Mietzinsminderung zusteht, ist in jedem Einzelfall gesondert zu beurteilen. Bitte wenden Sie sich in allen Belangen zur Mietzinsminderung rasch an die Jurist/innen des Mieterschutzverbandes Österreichs.

P. S.: Fünf Tage lang hat es von der Decke im Sekretariat heruntergeregnet, der Wasserschaden hat sich am Boden über mehrere Räume ausgebreitet, die Trocknungs- und Sanierungsarbeiten haben fast zwei Monate gedauert. Erst am 29. März 2024 konnten wir wieder in die beiden am meisten beschädigten Räume einziehen. Anschließend wurde bzw. wird der Bodenbelag im restlichen Büro getauscht, Raum für Raum, jede Woche eine Baustelle.

Schokolade war an manchen Tagen die einzig wahre Rettung. 😊

Und: Das Faxgerät hat nicht überlebt!





Bildquelle: Muhammad Abubakar (Pixabay)

# Alle Fragen zur Kautio im Überblick – mit Checkliste

## Muss ein/e Mieter/in eine Kautio an den/die Vermieter/in leisten?

Es gibt zwar keine gesetzliche Verpflichtung, dass der/die Mieter/in eine Kautio zu leisten hat, jedoch kann dies vertraglich vereinbart werden. Die meisten Mietverträge sehen vor, dass eine Kautio zu hinterlegen ist.

## Wozu dient die Kautio?

Die Kautio dient zur Sicherstellung von Mietzinszahlungen oder zur Behebung von Beschädigungen am Mietobjekt. Wenn der/die Mieter/in z. B. den Mietzins nicht bezahlt oder Schäden am Mietobjekt verursacht hat, darf der/die Vermieter/in die Kautio zurückbehalten.

## Wie hoch darf die Kautio sein?

Grundsätzlich ist die Höhe der Kautio Vereinbarungssache. Üblich sind drei Bruttomonatsmieten (Nettomietzins plus Betriebskosten plus Umsatzsteuer). Es wären sogar bis zu sechs Bruttomonatsmieten zulässig.

## Muss die Kautio vom/von der Vermieter/in besonders angelegt werden?

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) sieht § 16b

MRG zwingend vor, dass der/die Vermieter/in die Kautio zu verlangen hat. Weiters muss die Veranlagung eine gleich gute Verzinsung wie ein Sparbuch und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des/der Vermieters/Vermieterin vorsehen, sodass im Insolvenzfall des/der Vermieters/Vermieterin eine Absonderung der Kautio möglich ist. Der/die Mieter/in hat das Recht, dass der/die Vermieter/in ihn/sie über die Veranlagung der Kautio schriftlich informiert.

## In welcher Form ist die Kautio zu leisten?

Wie die Kautio zu bezahlen ist, kann frei vereinbart werden. Häufig sind Barkautionen, übergebene Sparbücher oder Bankgarantien. Wichtig bei Barkautionen ist, dass der/die Mieter/in eine Bestätigung erhält, dass er/sie dem/der Vermieter/in das Geld übergeben hat. Denn der/die Mieter/in muss beweisen können, dass eine Kautio übergeben wurde und in welcher Höhe.

## Wann muss die Kautio an den/die Mieter/in zurückbezahlt werden?

Grundsätzlich ist die Kautio gem §16b MRG unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung zurückzubezahlen, wenn keine



Mag. Mathias Rollinger, MBA

Mieterschutzverband Tirol

offenen berechtigten Forderungen vorliegen. Falls der/die Vermieter/in einen Teil oder die ganze Kautio einbehält, muss er/sie dies dem/der Mieter/in mitteilen und in angemessener Frist eine Kautionsabrechnung stellen.

## In welchem Zustand muss die Wohnung an den/die Vermieter/in zurückgestellt werden, damit der/die Mieter/in die Kautio zurückbekommt?

Grundsätzlich muss eine Wohnung so zurückgestellt werden, wie sie bei der Anmietung übernommen wurde - abgesehen von der normalen Abnutzung. Somit ist es einerseits von erheblicher Bedeutung, in welchem Zustand die Wohnung übergeben wurde und wie lange die Mietdauer war.

## Wie bekomme ich meine Kaution nach Mietvertragsende wieder zurück?

Dazu hier die Checkliste:

### Bei der Übernahme der Wohnung:

Es ist besonders wichtig, bei der Anmietung den Zustand der Wohnung zu dokumentieren, um im Streitfall notwendige Beweise vorlegen zu können:

- Erstellen Sie schon beim Einzug eine umfangreiche Fotodokumentation vom Zustand der Wohnung. Achten Sie darauf, dass die Fotos den jeweiligen Räumen zugeordnet werden können.
- Gegebenenfalls kann gemeinsam mit dem/der Vermieter/in ein Protokoll, das den Zustand der Wohnung beim Einzug festhält, erstellt werden.
- Lesen Sie alle Zählerstände (Wasser-, Strom- oder Heizzähler) ab und dokumentieren diese z. B. mit Fotos.
- Überprüfen Sie die Funktionsfähigkeit der mitgemieteten Gegenstände, z. B. Herd, Fenster etc.
- Melden Sie allfällige versteckte Mängel, die Sie bei der Wohnungsübernahme noch nicht bemerkt haben, sofort schriftlich (per E-Mail) dem/der Vermieter/in.

### Bei der Wohnungsrückgabe:

Grundsätzlich muss die Wohnung besenrein zurückgestellt werden. Auch mitvermietete Möbel oder Küchengeräte sind zu reinigen. Die mitgebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände müssen wieder mitgenommen werden, wenn keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Gewöhnliche oder auch normale Abnutzungerscheinungen müssen jedoch vom/von der Vermieter/in akzeptiert werden. Darunter sind jene Gebrauchsspuren zu verstehen, die unvermeidlich beim Bewohnen einer Wohnung entstehen, z. B. Lichtverfärbungen am Boden, Bohrlöcher an den Wänden (Nägel und Dübel sind vom Mieter zu entfernen!) etc.

### Beachten Sie daher bei der Wohnungsrückgabe Folgendes:

- Fertigen Sie wieder Fotos von der geräumten und gereinigten Wohnung und den Zählerständen an.
- Lassen Sie sich die Übergabe der Schlüssel schriftlich bestätigen bzw. machen Sie ein Foto von allen Schlüsseln, die übergeben werden.



Bildquelle: Sara Kurfuß (Unsplash)

- Es ist immer ratsam, wenn Sie bei der Wohnungsrückgabe ein/e Zeuge/Zugin begleitet.
- Es ist üblich, dass ein Wohnungsrückgabeprotokoll geführt wird, dazu besteht jedoch keine gesetzliche Pflicht. Falls Sie es unterschreiben, passen Sie auf, dass Sie keine Schäden anerkennen oder dass Sie nicht eine Verzichtserklärung auf weitere Ansprüche (wie z. B. eine Mietzinsüberprüfung) unterschreiben. Wenn Sie sich unsicher sind, dann unterschreiben Sie nicht! Falls Sie unterschreiben, sollten Sie immer eine Kopie erhalten. Machen Sie sicherheitshalber daher immer ein Foto von dem unterschriebenen Dokument.

### Und was machen, wenn der/die Vermieter/in die Kaution einbehält?

Wenn der/die Vermieter/in die Kaution grundlos nicht zurückbezahlt, kann ein Verfahren zur Kautionsrückforderung geführt werden. Die Kaution verjährt zwar erst nach 30 Jahren, doch ist eine rasche Rückforderung ratsam, da die Beweissicherheit des Wohnungszustands bei der Rückstellung mit den Jahren immer schlechter wird.

**Der Mieterschutzverband berät und vertritt Sie gerne bei der Rückforderung Ihrer Kaution!**

# einladung

zur ordentlichen Generalversammlung des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Tirol (ZVR-Zahl: 020056055)

**Montag, 9. September 2024, 17.00 Uhr**

Gasthaus Riese Haymon, Haymongasse 4, 6020 Innsbruck

#### Tagesordnung:

- Begrüßung
- Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- Bericht des Rechnungsprüfers
- Entlastung des Rechnungsprüfers
- Entlastung des Vorstandes
- Neuwahl des Vorstandes
- Neuwahl der Rechnungsprüfer
- Statutenänderung
- Allfälliges

#### Für den Vorstand:

Dr.<sup>in</sup> Herta Trummer

# Der WGG-Mietzins und das 3. MILG!



**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband Niederösterreich

**Beim Mietzins nach dem § 14 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wird ein kostendeckender Mietzins vorgeschrieben, der aus neun verschiedenen Mietzinskomponenten besteht.**

Die ersten beiden bestimmen sich durch die Kreditrückzahlungen, die vermietetseitig für die Herstellung der Wohnung aufgenommen wurden. Ausschlaggebend sind daher die Herstellungskosten – soweit sie eben fremdfinanziert wurden. Durch die Finanzierungsbeiträge der Mieter/innen wird ein Teil dieser Kosten durch die Eigenmittel der Mieter/innen finanziert, und daher muss dieser Teil auch nicht fremdfinanziert werden. Diese Finanzierungsbeiträge werden mit einem Prozent pro Jahr abgeschrieben. Den verbliebenen Finanzierungsbeitrag erhält der/die Mieter/in spätestens acht Wochen nach dem Ende des Mietverhältnisses zurück.

Hier lag in den letzten zwei Jahren auch das Problem für viele WGG-Mieter/innen. Den viele von ihnen haben variable Kredite aufgenommen, und durch die Erhöhung der Zinsen im Zusammenhang mit der Inflationsbekämpfung der Europäischen Zentralbank (EZB) haben sich die Rückzahlungsbeträge der Kredite deutlich erhöht – und damit auch die monatlichen Mietzinszahlungen.

Manchmal wird ein Teil der Herstellungskosten auch durch Eigenmittel des/der WGG-Vermieters/Vermieterin finanziert. Dann dürfen dafür in der Mietzinsvorschrift Eigenmittelzinsen angesetzt werden.

Wenn ein/e WGG-Vermieter/in auf fremdem Grund baut, gehört auch der anteilige Bauzins an den/die Liegenschaftseigentümer/in zum Mietzins.

Aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) werden die vermietetseitigen Instandhaltungsarbeiten finanziert. Die Höhe des EVB ist gesetzlich geregelt (§ 14 d WGG) und erhöht sich je nach dem Alter des Gebäudes, bis er eben den Höchstbetrag erreicht. Der EVB ist ebenfalls wertgesichert, und daher sind auch diese gesetzlich geregelten Beträge von der Inflation betroffen.

Weiters gehören zum monatlichen Mietzins die Betriebs- und Verwaltungskosten. Abweichend vom Mietrechtsgesetz (MRG) bestimmen sich die Verwaltungskosten im WGG nicht nach dem § 22 MRG, sondern

nach der Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO).

Die „Rücklage“ des WGG dient hingegen WGG-Vermieter/innen, um ihre Mietzinsausfälle zu finanzieren.

Die letzte Mietzinskomponente ist dann die Umsatzsteuer (USt.). Bei Wohnungen beträgt diese fast generell zehn Prozent, nur bei den Heizungskosten (ausgenommen Warmwasserkosten) fallen 20 Prozent USt. an.

Auch die Heizungskosten waren durch die gestiegenen Energiepreise ein weiterer maßgeblicher Faktor für die finanzielle Mehrbelastung der Mieter/innen.

Und falls endlich einmal alle Kredite zurückbezahlt sind, gibt es entsprechende Gesetzesbestimmungen, die regeln, welche Beträge anstelle der bisherigen Beträge für die Fremdfinanzierung angesetzt werden.

Bei Wohnungen der Kategorie A und B kann anstelle der Kreditrückzahlungen auch ein Mietzins gemäß § 13 Abs. 6 WGG

angesetzt werden. Diese Beträge sind aber ebenfalls wieder vom Verbraucherpreisindex (VPI) abhängig und daher von der Inflation betroffen.

### Im letzten Dezember beschloss die Regierung dann eine Mietpreisbremse, nämlich das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (3. MILG).

Bei den Kategoriemietzinsen des MRG erfolgte bisher immer dann die Erhöhung, wenn eine gewisse prozentmäßige Steigerung des VPI eingetreten ist. Das hat z. B. im Jahr 2022 zu gleich drei Erhöhungen geführt. Zukünftig (ab 2025) soll nur mehr eine jährliche Anpassung mit 1. April erfolgen.

Bei den Richtwertmietzinsen wäre die nächste Erhöhung aber ohnehin erst ab 1. April 2025 eingetreten. Bisher war eine Erhöhung des Richtwertes immer alle zwei Jahre vorgesehen. In Zukunft soll dies ab 1. April 2025 jedoch jährlich erfolgen.

Bei beiden – also Kategorie- und Richtwertmietzinsen – gilt, dass die Erhöhung am 1. April 2025 maximal fünf Prozent betragen soll, auch wenn sie durch die Inflation eigentlich höher ausfallen würde. Und auch die Erhöhung ab 1. April 2026, die dann auf der Inflationsrate des Vorjahres beruht, ist auf fünf Prozent beschränkt. Bei der Erhöhung ab 1. April 2027 werden schließlich die drei vorangegangenen Jahre herangezogen werden. Falls dabei jedoch fünf Prozent überschritten werden, ist der übersteigende Anteil dann aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Höhe der Kategoriemietzinse auch Auswirkungen auf die Höhe des Verwaltungskostenpauschales, den Mindestmietzins des § 45 MRG oder

für die Mietzinsplafondierung beim Mietrechtseintritt (§ 46 Abs. 2 MRG) hat.

Festzuhalten ist Folgendes: Wenn man in einem eigentlich dem Richtwertmietzins unterliegenden Mietobjekt wohnt, der Mietzins aber eben nicht mit der Richtwertmietzinsklausel wertgesichert wurde, sondern einer normalen Wertsicherungsklausel nach dem VPI unterliegt, greift das Gesetz nur dahingehend, dass vermietetseitig beachtet werden muss, dass durch die Inanspruchnahme der Wertsicherungsklausel der höchstzulässige Hauptmietzins nicht überschritten wird. Wird der aber eben nicht überschritten, können diese Mieter/innen auch vor dem 1. April 2025 wieder eine Erhöhung ihres Hauptmietzinses haben. Für Mieter/innen mit einem angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG oder bei den frei vereinbarten Mietzinsen gilt die Mietpreisbremse gar nicht, sodass viele

Zukünftig (ab 2025) soll nur mehr eine jährliche Anpassung mit 1. April erfolgen.

Für Mieter/innen mit einem angemessenen Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG oder bei den frei vereinbarten Mietzinsen gilt die Mietpreisbremse gar nicht.

Mieter/innen von der Mietpreisbremse leider gar nicht betroffen sind.

Im Bereich des WGG sind nur jene Mietzinse betroffen, die eben nicht auf die fremdfinanzierten Kredite aufbauen (wie der § 13 Abs. 6 WGG, diese erhöhen sich aber bereits ab 1. April 2024), oder eben der EVB. Das Kernproblem der Erhöhungen durch die Zinsenerhöhung wird dadurch aber nicht gelöst.

Natürlich hat das Gesetz auch keine Auswirkungen auf die Höhe der Betriebs- und Heizungskosten.



Bildquelle: Patrick Perkins (Unsplash)

## BÜCHERECKE:

*GeKo Wohnrecht – jetzt auch mit WGG und BTVG. Der nunmehr vorliegende Band 3 komplettiert den Gesamtkommentar GeKo Wohnrecht und beinhaltet ausführliche Kommentierungen zum WGG und seinen Nebengesetzen, zum BTVG sowie zu weiteren wichtigen Vorschriften des Förderrungs- und Gewerberechts.*

*Führende Expert/innen vermitteln ein grundlegendes Verständnis der einzelnen Gesetzesbestimmungen, stellen Lösungskonzepte für unterschiedliche Auslegungsfragen und viele Praxisbezüge dar.*

**Böhm/Pletzer/Schinagl/  
Spruzina/Stabentheiner:  
GeKo Wohnrecht  
Gesamtkommentar Band 3.  
MANZ 2023. XXXVIII,  
956 Seiten. GB. € 228,00.  
ISBN 978-3-214-10815-1**  
Bestellungen auf [manz.at/shop](http://manz.at/shop)  
oder unter (01) 53161-100





Mag.<sup>a</sup> Anneliese Schedlberger  
Mieterschutzverband Oberösterreich

## Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer  
Mieterschutzverband Wien

„An unsere Wohnanlage grenzt ein Sportplatz, der von vielen umliegenden Bewohner/innen genutzt wird. In letzter Zeit hat es sich eingebürgert, dass der Platz auch nach 20:00 Uhr intensiv genutzt wird. Das laute Geschrei und das Knallen des Fußballs gegen den angrenzenden Zaun sind unerträglich. Was kann ich tun?“

Grundsätzlich können von einem Nachbargrundstück ausgehende Lärmeinwirkungen vom/von der Wohnungseigentümer/in als auch vom/von der angrenzenden Mieter/in gemäß § 364 Abs 2 ABGB untersagt werden, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigen. Diese beiden Kriterien müssen gemeinsam vorliegen. Daher sind selbst übermäßige Immissionen zu dulden, wenn sie die ortsübliche Benutzung nicht wesentlich beeinträchtigen. Gleiches gilt, wenn die Lärmimmissionen das ortsübliche Maß nicht übersteigen, obwohl die ortsübliche Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist. Bei der Beurteilung sind immer die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Maßgeblich ist nicht das subjektive Empfinden des/der sich gestört Fühlenden, sondern das eines Durchschnittsmenschen. Die geschilderten Lärmeinwirkungen nach 20:00 Uhr erfüllen nach unserer Einschätzung die beiden Kriterien und können – sofern eine außergerichtliche Durchsetzung scheitert – mittels Unterlassungsklage gegen den/die Eigentümer/in der angrenzenden Liegenschaft untersagt werden.

„Ich bin Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentumsanlage. Die Verwaltung verrechnet in der Betriebskostenabrechnung ein mir sehr hoch erscheinendes Verwaltungshonorar. Zudem erscheinen mir die Leistungen völlig unzureichend. Wie kann ich überprüfen, ob die Verrechnung zu Recht erfolgt?“

Jede/r Wohnungseigentümer/in kann von der Verwaltung verlangen, über den Inhalt des Verwaltungsvertrages, insbesondere über das vereinbarte Honorar und den Leistungsumfang, informiert zu werden. Bei groben Pflichtverletzungen durch die Verwaltung kann die Eigentümergemeinschaft eine Reduzierung des Verwalterhonorars durchsetzen. Weiters können einzelne Wohnungseigentümer/innen auch die gerichtliche Absetzung des/der Verwalters/Verwalterin beantragen (wenn es nicht ohnedies zu einer Absetzung durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer/innen kommt).

„Ich bin Mieter einer Altbauwohnung. Mein Vermieter ist Wohnungseigentümer der Wohnung und überwälzt sämtliche Kosten, die die Verwaltung ihm vorschreibt, als Betriebskosten auf mich. Mir kommen diese Beträge sehr hoch vor.“

Ein häufiger Fehler bei vermieteten Eigentumswohnungen ist, dass Wohnungseigentümer/innen auch die ihnen von der Verwaltung vorgeschriebene Reparaturrücklage als Betriebskosten auf die Mieter/innen umlegen. Dies ist unzulässig, da die Reparaturrücklage nicht zu den Betriebskosten zählt. Auch andere Betriebskosten, deren Höhe im Mietrecht begrenzt sind, werden oft zu Unrecht überwälzt. So dürfen bei Altbauten nur 4,47 Euro pro Quadratmeter und Jahr als Verwaltungskosten umgelegt werden. Häufig müssen Wohnungseigentümer/innen jedoch höhere Beträge als Betriebskosten an die Verwaltung zahlen. Die volle Verrechnung des Verwaltungshonorars auf Sie als Mieter über den Betrag von 4,47 Euro pro Quadratmeter und Jahr hinaus ist daher nicht zulässig.



Bildquelle: Phillip Kofler (Pixabay)





**W**ir haben vor zwei Jahren einen Schrebergarten auf drei Jahre gepachtet. Nun ist der Grundstückseigentümer verstorben, und die Erben möchten die Parzellen verkaufen. Der Kaufpreis ist überhöht. Da wir einiges investiert haben, möchten wir die Parzelle nicht einfach aufgeben. Können uns die Erben kündigen? Wer ersetzt uns die Investitionen?

Gemäß § 2 KIGG (Kleingartengesetz) kann ein Pachtvertrag für einen Kleingarten auf unbestimmte oder bestimmte Dauer abgeschlossen werden. Wird der Pachtvertrag befristet abgeschlossen, muss die Vertragsdauer mindestens zehn Jahre betragen. Bei Unterschreitung dieser Frist gilt der Pachtvertrag automatisch als auf zehn Jahre abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrags kann nur aus wichtigen Gründen gemäß § 18 iVm § 12 Abs 2 KIGG erfolgen. So z. B. wenn der Pachtzins oder Umlagen und Beiträge trotz Mahnung länger als ein Monat nicht bezahlt werden oder der/die Pächter/in ein rücksichtsloses oder grob ungehöriges Verhalten gegenüber den anderen Kleingärtner/innen setzt. Der geplante Verkauf ist kein Kündigungsgrund. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses, egal aus welchem Grund, können Sie vom/von der Verpächter/in den Ersatz der von Ihnen gemachten Aufwendungen fordern, sofern sie zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig und nützlich sind. Dazu zählen die Aufwendungen für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet wurden. Ersetzt wird nur der Zeitwert.

**I**n meinem Mietvertrag wurde ein Gesamtmietzins ohne nähere Aufschlüsselung und ohne Regelung über allfällige Betriebskostenänderungen vereinbart. Nun verlangt der Vermieter eine Nachzahlung für gestiegene Betriebskosten. Habe ich irgendeine Handhabe dagegen?

Wenn im Mietvertrag keine Aufschlüsselung des Mietzinses (Hauptmietzins, Betriebskosten etc.) erfolgt ist und sich auch sonst keine Regelung zu sich ändernden Betriebskosten findet, spricht man von einer Pauschalmietzinsvereinbarung. In solchen Fällen sind Nachforderungen für allfällige Betriebskostenerhöhungen unzulässig.

**E**rstmals tauchen in unserer Betriebskostenabrechnung Kosten für die Dachrinnenreinigung auf. Können diese Kosten auf die Mieter/innen umgelegt werden?

Nach der Rechtsprechung stellen die Kosten für die Reinigung der Dachrinne von Laub, Schutt und Taubenkot Kosten der Unratabfuhr im Sinne des § 21 Abs 1 Z 2 MRG dar und können daher als Betriebskosten auf die Mieter/innen überwält werden.

**I**ch bin Eigentümerin eines Erdgeschoßlokals in einem Mehrparteienhaus. Die Hausverwaltung schreibt mir für den Lift anteilige Betriebskosten vor, obwohl der Lift aufgrund der Lage des Lokals im Erdgeschoß völlig nutzlos für mich ist.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind sämtliche Kosten für die Liegenschaft auf alle Miteigentümer/innen entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen. Nur durch schriftliche gemeinsame Vereinbarung aller Miteigentümer/innen kann ein abweichender Verteilungsschlüssel festgelegt werden. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, kann auf Antrag eines/einer Wohnungseigentümers/Wohnungseigentümerin der Aufteilungsschlüssel vom Gericht neu festgesetzt werden. Da eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des Liftes für Sie nicht besteht, wären die Erfolgsaussichten eines gerichtlichen Antrags hoch.





# Erfolgsnotizen

**W**ir konnten wieder zahlreiche **Rückzahlungen** für unsere Mitglieder erreichen, die aus zu hohen Mietzinsen, überhöhten Betriebskosten oder sonstigen unzulässigen Zahlungen resultierten.

## Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen!

In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhaber obliegende **Erhaltungsarbeiten**, die zunächst immer wieder aufgeschoben wurden oder deren Notwendigkeit verneint wurde, doch durchgeführt wurden.

Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter/innen monatelang verdrängt. In manchen Fällen mussten wir sogar einen **Zwangsverwalter** beantragen, bevor dann die notwendigen Arbeiten endlich erledigt wurden.

## Wien

### Betriebskosten

Immer wieder müssen wir feststellen, dass Betriebskosten falsch abgerechnet werden, in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Oft wird auch ein Guthaben, das sich aus der Abrechnung ergibt, nicht automatisch ausgezahlt. Es lohnt sich daher, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen.

Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten halben Jahr folgende **Rückzahlungen** erreichen:

2, Feuerbachstraße (BK 2022)	€ 55,15
16, Seeböckgasse (BK 2022)	€ 60,33
18, Czatoriskygasse (BK-Guthaben 2021/2022)	€ 639,90

### Mietzins

In vielen Fällen konnten wir für unsere Mitglieder die Richtigstellung des Mietzinses (Hauptmietzins, Untermietzins oder Möbelmiete) und die Rückzahlung von zu hohen Mieten erwirken. Bei noch aufrechten Mietverhältnissen wurde auch jeweils der Mietzins für die Zukunft herabgesetzt.

Folgende **Rückzahlungen** konnten wir im letzten halben Jahr für unsere Mitglieder erreichen:

#### Hauptmietzins

9, Berggasse	€ 770,00
9, Bolzmannngasse	€ 10.000,00
2, Taborstraße	€ 1.100,00
9, Clusiusgasse	€ 8.000,00
13, Ghelengasse	€ 6.814,73
15, Gablenzgasse	€ 1.762,76
16, Wurplitzergasse	€ 8.000,00
17, Dornerplatz	€ 4.500,00
18, Währinger Gürtel	€ 9.800,00
20, Karl-Meißl-Straße	€ 13.400,00
20, Wallensteinstraße	€ 8.858,62
21, Bellgasse	€ 3.861,86
4, Phorusgasse	€ 46.990,00

#### Untermietzins

9, Schubertgasse	€ 18.703,64
------------------	-------------

### Sonstiges

Auch Entschädigungen für **Beeinträchtigungen** durch Bauarbeiten, die Rückzahlung **überhöhter Provisionen** oder **unzulässiger Ablösen**, die **Bezahlung von Investitionersatz** oder die Rückzahlung **von zu Unrecht zurückbehaltenen Kautionen** können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Im letzten halben Jahr

waren das folgende **Zahlungen**:

#### Kaution:

2, Böcklinstraße	€ 3.400,00
2, Hafenzufahrtstraße	€ 3.262,00
7, Neustiftgasse	€ 2.404,80
18, Gymnasiumstraße	€ 755,00
5, Margaretenstrasse	€ 2.339,00
9, Bolzmannngasse	€ 2.870,00
10, Canettistraße	€ 3.000,00

#### Weiters:

21, Edi-Finger-Straße (verbotene Ablöse)	€ 2.500,00
6, Morizgasse (Vertragserrichtungsgebühr)	€ 144,00
3, Baumgasse (Mietzinsminderung)	€ 484,33

## Steiermark

### Wir bemühten uns in der Steiermark mit Erfolg!

Wir stellen immer wieder fest, dass bei den Betriebskostenabrechnungen Positionen verrechnet werden, die keine Betriebskosten im Sinne des MRG darstellen. Eine Überprüfung lohnt sich immer, auch wenn Sie auf der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben haben.

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu viel bezahlten **Betriebskosten** zurückholen:

Moserhofgasse	€ 384,65
Handelsstraße	€ 473,94
Ungergasse	€ 165,84
Peter-Tunner-Gasse	€ 366,76
Breiteggerstraße	€ 438,00
Leonhardstraße	€ 562,52

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu Unrecht einbehaltenen **Kautionen** zurückholen:

Neue Bienengasse	€ 1.000,00
Keplerstraße	€ 1.730,00
Moosbrunnweg	€ 1.628,62
Idlhofgasse	€ 2.896,48
Lagergasse	€ 1.541,97
Bienengasse	€ 1.000,00

Wir konnten für unsere Mitglieder an zu viel bezahlten **Mietzinsen** zurückholen:

Brandhofgasse	€ 2.000,00
Ägydigasse	€ 438,60
Schönaugasse	€ 578,03
Krenngasse	€ 10.953,04

### Sonstige Erfolge

Frau K. erhielt durch unsere Intervention eine **Mietrechtsablöse** in der Höhe von **€ 50.000,00**.

Herr Ch. bekam einen **Renovierungsaufwandsersatz** in der Höhe **€ 450,00**.

Frau B. erhielt durch unsere Intervention **Betriebskosten** zurück, und wir konnten eine **Mietzinsminderung** erwirken – der Gesamtbetrag belief sich auf **€ 472,94**.

Herr H. bekam durch unsere Intervention zu Unrecht bezahlte **Rücklagenbeträge** in der Höhe von **€ 1.278,08** zurück.

## Oberösterreich

### Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte

Frau R. aus Bad Ischl	€ 8.500,00
-----------------------	------------

### Kaution

Frau L. aus Asten	€ 1.535,00
Herr A. aus Linz	€ 3.000,00
Herr G. aus Linz	€ 1.886,36
Frau H. aus Vorchdorf	€ 709,80
Frau S. aus Piberbach	€ 750,00
Herr M. aus Grieskirchen	€ 1.800,00
Herr R. aus Schärding	€ 550,00
Frau C. aus Mehrnbach	€ 2.000,00

### Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Herr H. aus Linz	€ 362,16
Herr W. aus Linz	€ 362,16
Frau W. aus Bad Goisern	€ 315,42
Frau G. aus Offenhausen	€ 45,41
Herr F. aus Kirchdorf	€ 1.618,55
Frau K. aus Gutau	€ 850,00
Herr R. aus Steyr	€ 3.420,00
Frau F. aus Schärding	€ 2.060,11
Frau Sch. aus Wels	€ 977,80

### Rückzahlung von zu hohen Mieten

Fam. G. aus Linz	€ 13.000,00
Frau V. aus Linz	€ 8.500,00
Frau K. aus Linz	€ 4.800,00

### Unrechtmäßige Indexnachverrechnung

Herr K. aus Linz	€ 253,30
------------------	----------

### Mietminderung

Herr L. aus Dunkelsteinerwald	€ 920,00
-------------------------------	----------

### Unberechtigte Schadenersatzforderung

Herr M. aus Hörsching	€ 4.217,27
-----------------------	------------

### Schadenersatz

Herr J. aus Ansfelden € 1.800,00

### Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis

Frau K. aus Pettenbach € 14.950,00

### Sonstige Erfolge

Frau M. aus Linz: **Mietminderung** und Übernahme der **Wartungskosten** für die Therme – Ersparnis € 787,50

Herr P. aus Linz: **Mietreduktion** um € 99,16 monatlich – Ersparnis € 3.371,44

Frau D. aus Linz: Verzicht auf Liftkosten und **Wertsicherung** für zwei Jahre – Ersparnis € 3.575,49

Frau K. aus Neumarkt: Der Vermieter übernimmt die Kosten der letzten **Heizkostenabrechnung**

Herr S. aus Weyer: **Ablöse** für die Küche –

€ 2.409,56

Frau K. aus Linz: Ersparnis an **Möbelmiete** –

€ 8.977,68

Frau M. aus Timelkam: unzulässige **Überwälzung** der Kosten für Schadensermittlung – Ersparnis

€ 459,60

Frau K. aus Mattighofen: unzulässige **Überwälzung** der Heizungsreparatur – Ersparnis € 153,60

Frau C. aus Mehrnbach: unzulässige **Maklerprovision** – € 1.052,18

Frau St. u. Herr G. aus Linz: Der Vermieter verzichtet auf die dreijährige **Vertragsbindung**

## Salzburg

Der Einbehalt der **Kaution** nach Rückstellung der Wohnung ist ein Dauerbrenner, weswegen Mieter/innen immer wieder unsere Beratung in Anspruch nehmen. Öfters ist es dazu notwendig, einen Antrag auf Feststellung des auszahlenden Kautionsbetrags beim Magistrat oder beim Außerstreitgericht zu stellen – so auch im Fall von Herrn E., wo im Lauf des Verfahrens letztendlich ein für den Mieter akzeptabler **Vergleich mit Rückzahlung** von zwei Drittel der erlegten Kaution abgeschlossen werden konnte.

Im Fall einer Studenten-WG gestalten sich Forderungen aus der **Kaution** oftmals als schwierig, es gilt vorerst festzustellen, wer anspruchsberechtigt ist – im konkreten Fall war es der vom Mieterschutzverband Betreute, und so konnten wir auch ohne Bemühung der Behörde einen Erfolg erzielen. Den Mietern wurde der volle Kautionsbetrag inkl. Zinsen in Höhe von € 3.072,00 zurückbezahlt.

Auch bei gerichtlichen wie außergerichtlichen **Kündigungen** gegen Mieter/innen schreiten wir erfolgreich ein – so auch im Fall von Herrn T. Nach unserer **Intervention** hielt der Vermieter seine Kündigung nicht mehr aufrecht. Der Mieter kann nun selbst entscheiden, wann und ob er das Mietverhältnis beendet.

Nach der Rückstellung der Wohnung hat die Vermieterin die gesamte **Kaution** in Höhe von € 2.430,00 einbehalten und überdies Schäden behauptet, die sich auf ca. € 20.000,00 belaufen würden. Wir haben für unser Mitglied, Frau St. aus Salzburg, einen Antrag auf Feststellung des rückzuzahlenden Kautionsbetrags gestellt und im Verfahren vor dem Bezirksgericht Salzburg einen Vergleich und die **Rückzahlung** von € 1.300,00 aus der Kaution erwirkt.

Nach der Rückstellung der Wohnung hat der Vermieter von Frau M. aus Salzburg aus der **Kaution** in Höhe von € 5.150,00 lediglich € 416,40 an die Mieterin ausgefolgt. Aufgrund unseres Antrags auf Feststellung des rückzuzahlenden Kautionsbetrags haben wir im Verfahren vor der Schlichtungsstelle einen Generalvergleich geschlossen und die Rückzahlung von weiteren € 3.133,50 – insgesamt also eine Rückzahlung von € 3.549,90 – erwirkt.

Durch unsere Teilnahme bei der Wohnungsrückstellung von Frau J. aus Salzburg konnten wir für die Mieterin die sofortige **Rückzahlung** der gesamten **Kaution** bewirken.

In der Verhandlung vor dem Bezirksgericht Salzburg konnten wir für unser Mitglied, Herrn A., die **gerichtliche Aufkündigung** seines unbefristeten Mietverhältnisses **verhindern**.

## Niederösterreich

### Bezirk Baden

**Betriebskostenkorrektur** für unser Mitglied:

€ 856,56

**Betriebskostenkorrektur** für unser Mitglied:

€ 128,58

**Mietzinsrefundierung** für unser Mitglied:

€ 862,14

Rückerstattung von falsch vorgeschriebenen **Garagenplatzmieten** für unser Mitglied

Nach unserer Intervention wurde unserem Mitglied die gesamte **Kaution** überwiesen

Rückwirkende **Korrektur** der **Betriebskostenvorschiebung**

### Bezirk Melk

Unser Mitglied erhielt eine **Mietzinsminderung** von € 915,30

### Bezirk Mödling

**Mietzinsrefundierung** aus überhöhtem Hauptmietzins: € 15.000,00

### Bezirk Tulln

**Mietzinsminderung** für unser Mitglied: € 101,48

### Bezirk Wr. Neustadt

**Refundierung** von zu viel verrechneten **Betriebskosten**: € 482,58

**Betriebskostenkorrektur** für unser Mitglied:

€ 258,60

**Korrektur** einer **Betriebskostenabrechnung** für mehrere unserer Mitglieder, darunter Korrekturen um € 1.199,45 und um € 1.779,15

## Nördliches Burgenland

**Ablöserefundierung**: € 7.500,00

Rückwirkende **Mietzinsminderung**: € 840,00 und € 140,00 pro Monat bis zum Abschluss der Sanierung

Sowie die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten

## Tirol

### Erzielte Erfolge

**Mietzinsrückerstattung** € 45.135,52

**Betriebs- und Heizkosten** € 23.965,56

**Kaution** € 38.938,03

**Investitionen** € 1.000,00

**Ablöse** € 22.500,00

**GESAMT** € 131.539,11

In Tirol konnten wir für unsere Mitglieder im Jahr 2023 im Kampf gegen zu hohe Mieten und Betriebskosten sowie insbesondere für zu Unrecht einbehaltene Kauttionen wieder erhebliche Beträge zurückfordern.

## Kärnten

### Erfolgreiche Interventionen in Kärnten!

Für Herrn W. und Frau S. konnte eine vorzeitige **einvernehmliche Beendigung** des **Mietverhältnisses** erreicht werden.

Für Frau O. und Frau M. konnte die Auszahlung von **Kauttionen** in Höhe von € 400,00 und € 1.500,00 erreicht werden.

Für Frau O. konnten im Zuge eines Verfahrens eine einvernehmliche **Betriebskostenkorrektur** in Höhe von € 250,00 sowie die **Rückzahlung** einer zu Unrecht verrechneten **Indexanhebung** in Höhe von € 250,00 erreicht werden.

Für Frau L., Herrn S. und Herrn M. wurden bei der Betriebskostenüberprüfung zu Unrecht verrechnete Betriebskosten in Höhe von € 182,00, € 52,00 und € 23,00 anerkannt.

Durch unsere Intervention konnten insbesondere die Sanierung einer **Garage**, die Organisation einer **Hausreinigung**, das Funktionieren von **Heizungen**, das Reparieren von **Haus- und Balkontüren** erreicht werden.

Frau W. konnte nach unserer Beratung und unserem Einschreiten mit dem Vermieter eine jederzeitige **Auflösung des Mietverhältnisses** vereinbaren und eine **Betriebskostennachforderung** samt Akonto-Anhebung abwehren.

## Liebe Mitglieder!

Sie wollen auch zwischen den Erscheinungsterminen des Magazins „Der Mieterschutz“ mietrechtlich und wohnungspolitisch immer auf dem aktuellsten Stand sein?

Dann folgen Sie uns doch auf Facebook und Twitter/X!

Wir freuen uns auf Sie!



facebook.com/Mieterschutzverband



twitter.com/mieterschutz\_at



X.com/mieterschutz\_at

# ›Kritische Stimme‹



**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband  
Niederösterreich

Lange hat es gedauert, bis seitens des Gesetzgebers in die Mieten eingegriffen wurde, obwohl deren in Österreich übliche Abhängigkeit vom Verbraucherpreisindex (VPI) in Zeiten der Inflation zu einer deutlichen ständigen Verteuerung der Wohnkosten geführt hat und die Inflation dadurch zusätzlich befeuert wurde.

Doch die nunmehrige Mietpreisbremse in Gestalt des 3. Mietrechtlichen Inflationsmilderungsgesetzes (MILG) wirkt auch nur für einen Teil der Mieter/innen. Da die Stichtage des Mietrechtsgesetzes (MRG) seit 1982 nicht verändert worden sind und die Ein- und Zweiojekte 2002 gänzlich aus dem MRG herausgefallen sind, unterstehen immer mehr Mietverhältnisse nur teilweise

dem MRG – oder gar nicht. Bei diesen Mietverhältnissen ist der Mietzins frei vereinbar, und bei diesen freien Mietzinsen gibt es – genauso wenig wie bei angemessenen Hauptmietzinsen nach § 16 Abs. 1 MRG – keine Mietpreisbremse. Sogar wenn das eigene Mietverhältnis dem Richtwertmietzins unterliegt, benötigt man eine Wertsicherungsklausel, die auf diesen abstellt. Sonst profitiert man nur indirekt dadurch, dass dieser bei Erhöhungen nicht überschritten werden darf.

Und ebenso löst das MILG auch das gravierende Problem der Erhöhungen von WGG-Wohnungen durch die erhöhten Kreditzinsen nicht, da es sich mit diesem Problem gar nicht beschäftigt.

Letztendlich droht jenen Mieter/innen, die nun von diesem Gesetz profitieren, im Jahr 2025 dann eine weitere Erhöhung um fünf Prozent ihrer ohnehin durch die Inflation bereits erheblich angehobenen Mietzinse. Leider bringt das Gesetz daher für viele nicht wirklich eine Linderung ihrer monatlichen Wohnkosten.

## kontakt stellen

### Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:  
Tel: 01/52 32 315  
Mo. bis Do. von 9.30 bis 12 Uhr  
E-Mail: office@mieterschutzwien.at

Unsere Beratungen finden nur nach telefonischer Terminvereinbarung statt (Tel: 01/52 32 315):  
Entweder telefonisch oder persönlich in **1070 Wien, Döblergasse 2** und in **1020 Wien, Praterstraße 25**  
www.mieterschutzwien.at

### Steiermark

#### 8010 Graz

Sparbersbachgasse 61  
Tel: 0316/38 48 30, telefonisch erreichbar:  
Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr  
und Mo. und Mi. von 14 bis 17 Uhr  
Sprechstunden: Mo. von 14 bis 17 Uhr,  
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Fr. von 8.30 bis 12 Uhr  
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

#### 8700 Leoben

Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,  
nur nach telefonischer Vereinbarung  
(Tel: 0316/38 48 30), Ort wird bekannt gegeben

#### 8680 Mürzzuschlag

Kirchengasse 10, „Café Jo eh“, jeden 1. Di. im  
Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach  
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/38 48 30)

#### 8605 Kapfenberg

Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden  
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach  
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/38 48 30)

### Oberösterreich

#### 4020 Linz

Lederergasse 21  
Tel: 0732/77 12 88, Fax: 0732/79 73 51  
Mo. bis Fr. von 9 bis 13 Uhr,  
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr  
Bitte um telefonische Voranmeldung!

#### 4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)  
Tel: 0680/2193848, jeden Di. von 9 bis 12 Uhr

#### 4910 Ried i. L.

Rathaus, Wohnungsabteilung, Eingang Roßmarkt  
jeden 2. Di. im Monat von 13.30 bis 15.30 Uhr

#### 4780 Schärding

Denisgasse 8, „Gasthaus Bräustüberl Bums'n“  
jeden 2. Di. im Monat von 9.30 bis 11.30 Uhr

#### 4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1. Stiege, 2. Stock, Zimmer 24  
jeden 1. Fr. im Monat von 10 bis 12 Uhr

#### 4802 Ebensee

Gemeindeamt, Haupteingang rechts,  
Fraktionszimmer  
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

### Niederösterreich

#### 2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel: 02622/231 76  
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr  
Termine nach telefonischer Vereinbarung  
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr)

#### 2500 Baden

Palfygasse 1, Tel: 02252/448 10  
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr  
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt  
erbeten (Tel: 02622/231 76)

#### 3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)  
Sprechstunde Fr. von 10 bis 13 Uhr,  
nur nach telefonischer Voranmeldung:  
Tel: 02622/231 76 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr)

### Salzburg

#### 5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–11, Tel: 0662/84 12 52  
Fax: 0662/84 12 52-5  
Termin nach Vereinbarung!  
Telefonisch erreichbar:  
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und  
Di. und Do. auch von 13.30 bis 16 Uhr

### Tirol

#### 6020 Innsbruck

Müllerstraße 27, 1. Stock  
Tel: 0512/57 40 35  
E-Mail: office@msv-ti-ol.at  
Sprechstunden: Mo. bis Fr. von 9 bis 12 Uhr,  
Di. auch von 17 bis 19 Uhr und nach Vereinbarung

### Kärnten

#### 9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1, Tel: 0463/51 30 92  
Telefonische Erreichbarkeit:  
Mo. bis Do. von 8.30 bis 12 Uhr und  
Mo. und Mi. auch von 14 bis 17 Uhr  
Persönliches Beratungsgespräch:  
jeden Mi. (nach Vereinbarung)

Übersiedelt?

Bitte geben Sie uns Ihre  
neuen Kontaktdaten  
bekannt! (Adresse, E-Mail  
und Telefonnummer)

## impresum

Verleger und Herausgeber:  
Mieterschutzverband Österreichs  
1070 Wien, Döblergasse 2  
ZVR: 239963599

Chefredakteur:  
Mag. Barbara Walzl-Sirk  
Satz & Grafik: And ea Malek-  
Rappitsch, Malanda-Buchdesign  
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

## empfänger/innen