

MEIN WOHNRECHT

MAGAZIN DES ÖSTERREICHISCHEN MIETERSCHUTZRINGES

1/2024



Nepp: Der soziale Wohnbau ist ein Relikt vergangener Tage

Krauss: Gemeindebauten verkommen, SPÖ sieht tatenlos zu

Schrangl: Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik
Im Gespräch mit Michael Oberlechner

- Die Abrechnung nach dem HeizG
- Explosion des Mietzinses nach Ende der Wohnbauförderung
- Unterschied zwischen Wohnbeihilfe und Mietbeihilfe
- Mietzinsminderung bei Baumaßnahmen
- u.v.m.

Inhalt

- 3 Nepp: Sozialer Wohnbau, ein Relikt
- 4 Schrangl: Schluss mit der Wohnpolitik für Superreiche
- 5 Krauss: Gemeindebauten verkommen, SPÖ sieht tatenlos zu
- 6 Die Abrechnung nach dem HeizKG
- 8 Explosion des Mietzinses nach Ablauf der Wohnbauförderung
- 9 Im Gespräch mit Michael Oberlechner
- 10 Unterschied Wohnbeihilfe und Mietbeihilfe
- 12 Mietzinsminderung bei Baumaßnahmen
- 14 Der ÖMR in den Bezirken
- 15 Werden Sie Mitglied!



HIER ERREICHEN SIE UNS!



**Österreichischer
Mieterschutzring **Wien****
Ihr Schlüssel zu ihrem Recht!

Termine nur gegen telefonische
Vereinbarung unter 0677 617 863 35

**Anschrift:
Rathausplatz 8 / Top 9
1011 Wien**



ELEKTRO GAS WASSER HEIZUNG
SANIERUNGEN ALLER ART

Unser breit aufgestelltes Aufgabengebiet
(Elektro-Gas-Wasser-Heizung, Sanierungen aller Art)
ermöglicht uns, auch in komplexen Angelegenheiten,
Lösungen aus einer Hand anzubieten. Wir arbeiten
nachvollziehbar, haben faire Preise und treffen
verantwortungsvolle Entscheidungen.

Ihr verlässlicher Partner - mit persönlicher Note!

Latt u. Co GmbH.
Wattgasse 49
1160 Wien

Tel: 01/4813099
Fax: 01/4813099-20

www.LATT.at
office@LATT.at

Der soziale Wohnbau ist ein Relikt längst vergangener Tage

Von FPÖ-Landesparteiobmann
Stadtrat Dominik Nepp, MA



Seit Jahrzehnten rühmt sich Wien die Stadt des sozialen Wohnbaus zu sein. Leistbare Wohnungen in gut angebundnen Lagen war das Credo der Sozialdemokratie der 70er Jahre. Doch lang vorbei sind die Zeiten, in denen günstiger Wohnraum den Wienerinnen und Wienern ausreichend zur Verfügung gestanden ist.

Gebrochene Versprechen bei der Neuerrichtung von Gemeindebauten, Mietzinserhöhungen und ein Sanierungsrückstand – das ist die wahre Bilanz des Wiener Wohnbaus Anfang der 20er Jahre des neuen Jahrtausends. Beinahe täglich berichten Mieter von Gemeindebauwohnungen über desolate Zustände in den Wohnungen. Schimmel, Feuchtigkeit, schlechte Dämmung – die Mängelliste wird beinahe täglich länger.

Instandhaltungsmaßnahmen wie etwa die Reparaturen von Liften ziehen sich mitunter über Monate und der Ausbau der Barrierefreiheit ist leider nicht selten ebenfalls reines Wunschdenken.

Generell haben es Menschen, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, im Wiener Gemeindebau nicht leicht: So müssen sie oftmals deutlich mehr zahlen, als andere Mieter – laut Wiener Wohnen läge dies daran, dass solche Wohnungen vermehrt

in Neubauten zu finden sind und diese generell teurer seien. Auch werden uns Freiheitlichen immer wieder Fälle bekannt, wo vor allem Bewohner, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, plötzlich vor zuvor nicht dagewesenen Hürden stehen. Die Ansuchen auf einen Wechsel in eine adäquate Wohnung werden zum Spießrutenlauf und nur selten wird diesem auch entsprechen. Das Problem: Es gibt schlicht zu wenige Wohnungen, die auch tatsächlich behindertengerecht sind.

Fakt ist: Wien wächst – nicht zuletzt auf Grund der massiven Zuwanderung. Dementsprechend wird auch leistbarer Wohnraum immer knapper. Doch durch die Finger schauen vor allem

die Wiener. Während Asylanten und subsidiär Schutzberechtigten die Gemeindewohnungen problemlos zugeschanzt werden, warten österreichische Staatsbürger oftmals viele Monate. Gleichzeitig stockt der Ausbau der Gemeindewohnungen. Mehr und mehr wird an Genossenschaften übertragen – ungeachtet der Tatsache, dass es vielen gar nicht

möglich ist die Genossenschaftsbeiträge aufzubringen. Vor allem junge Menschen und Jungfamilien stehen vor dem Problem: leistbarer Wohnraum, ja bitte, bloß ist dieser ein rares Gut.

Bürgermeister Ludwig setzt dem nichts entgegen, außer den regelmäßigen Ankündigung einer Gemeindebauoffensive.

Vom seinerzeit in aller Welt viel beachtete sozialistische Wohnbau sind längst nur mehr Ruinen übrig. Die Stadt hat alles dafür getan, ihr Aushängeschild abzuwirtschaften und verkommen zu lassen. Das ist ein Armutszeugnis für Wien, das der rot geführten Stadtregierung allein zuzuschreiben ist.

FPÖ

GENERALSANIERUNG IM GEMEINDEBAU STARTEN

- Leistbare Wohnungen im Gemeindebau nur für österreichische Staatsbürger
- Sanierungsoffensive im Wiener Gemeindebau endlich starten
- Thermische Sanierung von bestehenden Wohnanlagen, um Energie zu sparen

Dominik Nepp | StR. Dominik Nepp
Landesparteiobmann

FPÖE-WIEN.AT

Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik für Superreiche

Von NAbg. Mag. Philipp Schrangl
FPÖ-Bautensprecher



Die Statistik Austria weist nach: Fast jeder zweite Wiener rechnet damit, in den nächsten Monaten seine Miete nicht bezahlen zu können. Besonders sorgen müssen sich Familien und Alleinerzieher. Und die Mieten steigen und steigen immer weiter. Die Grünen kritisieren die ÖVP zwar öffentlich für ihre Wohnpolitik, die faktisch ausschließlich den Interessen von Vermietern dient. Am Ende tragen sie diese aber mit. Schwarze Mieterhöhung für grünen Machterhalt lautet die politische Formel. Und fast schon nebenbei werden Investoren Tür und Tor in den sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnbau geöffnet.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, auf das niemand verzichten kann. Doch die Wohnkosten drängen allzu viele Österreicher mittlerweile an oder über die Armutsgrenze. Energie, Betriebskosten und Miete explodieren geradezu. War leistbares Wohnen in den letzten Jahren vielfach schon zur politischen Phrase verkommen, so spitzt sich die Situation immer weiter zu. Die schwarz-grüne Bundesregierung verteilt geradezu lächerliche Almosen an die Menschen und bedient die Interessen von Immobilienmagnaten, die durch die Krise keinen Cent verlieren. Ganz im Gegenteil. Den Existenzsorgen der Menschen widmet ÖVP-Bundeskanzler Karl Nehammer hingegen ungleich weniger Aufmerksamkeit und noch weniger Engagement. Um 24 Prozent stiegen die Kategoriemieten in 15 Monaten. Richtwerterhöhungen werden gnadenlos durchgepeitscht, und

der rote Bürgermeister Michael Ludwig ist mittendrin statt nur dabei. Obwohl die Genossen im Parlament öffentlichkeitswirksam den Mietenstopp fordern, erhöht der Wiener Bürgermeister die Mieten im Gemeindebau in vollem Umfang. Wagen wir einen Blick über den Tellerrand in die freiheitlich regierte Stadt Wels: Dort wird der Mietzins bei städtischen Wohnungen, die der Kategoriemiete unterliegen, statt um 5,7 nur um 2,85 Prozent erhöht. Bei Wohnungen mit angehobenem Hauptmietzins wird die gesetzliche Steigerung von 5,3 Prozent ebenfalls auf 2,65 Prozent reduziert. Das ist verantwortungsvolle Politik im Spannungsfeld zwischen notwendigen Erhöhungen und sozialem Gewissen. Wiewohl der Wiener Gemeindebau trotz voller Mieterhöhung unter einem enormen Sanierungstau leidet.

Doch wieder zurück zur Bundesregierung, die munter, frei und fidel gemeinnützige Sozialwohnungen in Zukunft völlig unreguliert zum Sozialtarif an Anleger verkaufen will und diese Investoren steuerbegünstigte Wohnungen dann zum Marktpreis an die Menschen vermieten dürfen.

Ein Anschlag auf den sozialen Wohnbau und seine Bewohner, der sogar die Causa BUWOG in den Schatten stellt. Die Sozialpartner in Gestalt der Arbeiter- und Wirtschaftskammer warnen vor dieser Maßnahme ebenso wie der genossenschaftliche Dachverband. Der niederösterreichische Landtag fasste einen Protestbeschluss dagegen. SPÖ und Neos unterstützen freiheitliche Anträge im Nationalrat, die diesen Irrweg beenden sollen. Doch die ÖVP bleibt hart. Die Grünen äußern ihr missfallen, schmettern aber bisher an der Seite der Schwarzen alle Initiativen zum Schutz des sozialen Wohnbaus ab. Der Erhalt der Privilegien aus der Regierungsbeteiligung heraus siegt über das Gewissen und politische Verantwortung.

Das rosarote Wien beschreitet leider denselben Weg – den der Hausherrn. Nur, dass der gestrenge Hausherr hier Wiener Wohnen heißt. Während im Parlament gegen Mieterhöhungen mobilisiert wird, werden sie in Wien umgesetzt. Und man bekennt sich sogar zu dieser unglaublichen

Doppelmoral. Obwohl man im eigenen Wirkungskreis jederzeit mit gutem Beispiel vorangehen könnte.

Wir Freiheitlichen sind die einzigen, die bedingungslos die berechtigten Interessen von Österreichs Mietern vertreten. Das zeigen schon unsere wohnpolitischen Kernforderungen für Mieter:

1. Mietenstopp – keine Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten bis inklusive 2026.
2. Ausdehnung des Vollenwendungsbereiches des Mietrechtsgesetzes: Unterdurchschnittliche Bausubstanz darf nicht länger die profitabelste sein.
3. Befristungsverbot für institutionelle Vermieter: Die Menschen brauchen Wohnsicherheit, die wir Freiheitliche ihnen geben wollen. Zudem zählen Befristungen zu den größten Wohnkostentreibern.
4. Verlängerungsoption für befristete Mietverträge zu denselben Kosten: Auslaufende Mietverhältnisse führen gerade in Zeiten sinkender Realeinkommen zu sozialer Unsicherheit. Wir Freiheitliche fordern für alle befristeten Wohnungen – die innerhalb von drei Jahren auslaufen – eine mieterseitige Verlängerungsmöglichkeit um ein Jahr. Ohne jede Mieterhöhung.

Leistbares Wohnen ist möglich. Aber der politische Wille dazu muss vorhanden sein. Die ÖVP macht durch ihre bewusste Untätigkeit das Geschäft weniger Reicher. Eingriffe in den Mietenmarkt werden verweigert – und das spült Geld in die Kassen der Vermieter. Und leert die Taschen der Menschen. Das ist die eiskalte Logik der Volkspartei. Wir Freiheitlichen kämpfen dagegen konsequent für die Interessen der Menschen. Unterstützen Sie uns dabei – und helfen Sie mir Ihrer Stimme, steigende Mieten und damit ÖVP und SPÖ abzuwählen. Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik für Superreiche! Und Schluss mit dem Sanierungstau im Wiener Gemeindebau!

Der Wiener Gemeindebau verkommt und die SPÖ sieht dabei tatenlos zu

Von Maximilian Krauss, MA
Klubobmann der FPÖ-Wien
GF der Freiheitlichen Akademie



Beinahe täglich sind die Medien voll mit Berichten über desolate Wohnungen und Wohnanlagen von Wiener Wohnen. Schimmel, undichte Fenster, kaputte Aufzüge sind nur ein Auszug der Bilanz des Schreckens. Die Mieter sind verzweifelt, Wiener Wohnen ignoriert die Zustände der Gemeindebauten vollkommen.

Gleichzeitig wurden die Mieten in den vergangenen beiden Jahren drastisch angehoben. Mit der gleichzeitigen Verteuerung der Fernwärme und dem Anstieg des Gaspreises, haben die monatlichen Kosten viele Bürger an den Rande ihrer Existenz getrieben. Viele Familien haben berichtet, dass sie über den Winter nur einen Raum beheizen können – eine warme Wohnung konnten sie sich nicht mehr leisten. Anstatt zu handeln und endlich für Entlastung zu sorgen, hat der Bürgermeister, der nicht zuletzt die Verantwortung ob der hohen Wohnkosten zu tragen hat, die Schuld an der Misere auf die Bundesregierung geschoben. Dadurch, dass es keinen österreichweiten Mietpreisdeckel gäbe, sähe er sich auch nicht im Stande, einen solchen einzuführen.

In anderen Gemeinden Österreichs, wie etwa dem freiheitlichen Wels, war dies jedoch schon möglich, auch der burgenländische SPÖ-Landeshauptmann Peter

Doskozil hat eine Mietpreisbremse in seinem Bundesland eingezogen. Neidvoll mussten Wiener Gemeindebauanwohner also über die Landesgrenzen schauen, um zu sehen, was sehr wohl möglich ist.

Doch Bürgermeister Ludwig hat – anstatt zu entlasten – die Wiener noch weiter belastet. Sämtliche städtischen Gebühren, von Wasser über Kanal bis hin zu Müll, die Friedhofsgebühren und Bädertarife, die Parkgebühren und die Hundeabgabe – alles wurde verteuert. So ist es allein der SPÖ zuzuschreiben, dass zahlreiche Wienerinnen und Wiener zusätzlich zur Rekordinflation, der Anhebung der Energiepreise sowie der neueingeführten CO2-Steuer die Wiener durch die stadteigenen Abgaben immer mehr in die Armut getrieben wurden.

Zwei Jahre lang hat der Bürgermeister die Verantwortung dem Finanzminister zugeschoben, hat die Wiener ausgenommen und Gemeindebauwohnungen zu einem teuren Luxusgut gemacht. Vergessen war der Ursprungsgedanke des leistbaren Wohnraums für alle. Jetzt, wo die Mieten auf einem Höchststand angekommen sind, hat der Bürgermeister endlich reagiert und versprochen, in den kommenden beiden Jahren keine weitere

indexierte Mietanpassung vornehmen zu wollen. Nun stellt sich die Frage: hat uns der Bürgermeister in den vergangenen beiden Jahren belogen, als er behauptet hat, eine wieneigene Mietpreisbremse wäre rechtlich nicht möglich, oder hat er nun geltendes Recht gebrochen? Ein Blick ins Burgenland oder nach Oberösterreich gibt die Antwort: Er wollte schlicht keine Entlastung für die Wiener!

Für uns Freiheitliche steht jedenfalls fest, dass sich die Bevölkerung lange genug ausnehmen lassen musste. Ein freiheitlicher Wiener Bürgermeister wird 48 Stunden nach Amtsantritt sämtliche Gebührenerhöhungen wieder zurücknehmen und auf Stand 2020 einfrieren. Politik mit Herz statt der roten sozialen Kälte!



Die Abrechnung nach dem HeizKG

Dieser Beitrag richtet sich vor allem an Mieter und Wohnungseigentümer, die keine individuelle Heizungsanlage besitzen, sondern in Ihrem Mehrparteienhaus von einer gemeinsamen Anlage versorgt werden.

Wie auch schon einmal in der letzten Auflage von „Mein Wohnrecht“ geht es in diesem Beitrag wieder um einen Tatbestand, der in der Welt der Gesetze durch das HeizKG geregelt wird. Des besseren Verständnis halber wird auch

und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG) ins Spiel.

Nicht anwendbar ist das HeizKG für Einzelheizungen! (Z.B. Gastherme in der eigenen Wohnung oder Beheizung der Wohnung mittels Strom)

Das HeizKG findet Anwendung, um die Verteilung der Heizkosten, Warmwasserkosten und Kosten für die Klimatisierung in Gebäuden mit mindestens vier separaten Einheiten zu regeln, und zwar

- Sonstige Kosten des Betriebes. Hiermit sind die Kosten für Wartung, Verschleiß, Ablesung des Verbrauchs gemeint.

Die Aufteilung der Kosten:

Die Aufteilung der Kosten, die durch die Beheizung des Gebäudes und der Aufbereitung des Warmwassers entstehen, müssen naturgemäß von jemandem getragen werden. Wie diese Aufteilung zu erfolgen hat wird zwar durch das Gesetz vorgeschlagen, jedoch kann durch Vereinbarung der Parteien davon abgewichen werden. Aus diesen Möglichkeiten resultierte schon so manche Streitigkeit, die daraufhin vor Gericht ausgetragen werden musste. Im Anschluss wollen wir unseren Lesern einen ungefähren Überblick über diese rechtlichen Bestimmungen geben.

Wenn sowohl Heizung als auch Warmwasser geliefert werden, müssen die Gesamtkosten des Hauses zunächst in Heiz- und Warmwasserkosten aufgeteilt werden. Dies erfolgt in erster Linie basierend auf den Ergebnissen einer Verbrauchsmessung.

Falls eine Aufteilung basierend auf dem gemessenen Verbrauch nicht möglich ist (zum Beispiel aufgrund fehlender oder defekter Messvorrichtungen), werden die Kosten nach einem anderen angemessenen Verfahren entsprechend dem Stand der Technik verteilt.

Eine Verpflichtung zur Messung, sowohl von Warmwasser als auch Heizleistung besteht nur dann nicht, wenn die getrennte Messung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Jedoch auch in einem solchen Fall muss die Trennung des Wärmeverbrauchs durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen erfolgen.

Wenn eine Aufteilung in Heiz- und Warmwasserkosten weder durch Messung noch durch ein angemessenes dem Stande der Technik entsprechendes Verfahren möglich ist, wird in erster Linie auf die Vereinbarung zwischen (Wärme) Abgeber und (Wärme)Abnehmer zu-

in dieser Ausgabe noch einmal auf den Anwendungsbereich des HeizKG eingegangen – denn nur dort wo das HeizKG auch anwendbar ist, sind die Informationen aus diesem Artikel auch zielführend.

In vielen Mehrfamilienhäusern gibt es eine zentrale Heizanlage, die sämtliche Wohnungen versorgt. Daher ist es heutzutage immer wieder der Fall, dass Bewohner einer Wohnung Heizwärme, Warmwasser und sogar die Wohnungskühlung aus einer „gemeinsamen Versorgungsanlage“ beziehen. In solchen Fällen müssen die Kosten, die durch den Betrieb dieser gemeinsamen Anlage entstehen, auf alle versorgten Wohnungen sowie auf andere Räume aufgeteilt werden. Hierbei kommt das schon im vorherigen Absatz angekündigte Heiz-

unter folgenden Bedingungen:

- Diese Einheiten werden über eine gemeinsame Versorgungsanlage versorgt, einschließlich Fernwärme und Fernkälte.
- Diese Einheiten sind entweder bereits mit Verbrauchsmessgeräten zur Ermittlung der individuellen Verbrauchsanteile ausgestattet oder es wäre erforderlich, solche Geräte einzubauen.

Im HeizKG ist festgehalten, welche Kosten überhaupt verrechnet werden dürfen:

- Energiekosten (d.h. konkret die Kosten des eingesetzten Energieträgers wie Öl, Gas, Pellets o.ä.).



rückgegriffen. Falls keine solche Vereinbarung besteht, erfolgt die Trennung der Gesamtkosten im Verhältnis von 60 % (Heizkosten) zu 40 % (Warmwasserkosten).

Daraus ergeben sich unterschiedliche Beträge für Heiz- und Warmwasserkosten, welche sowohl verbrauchsunabhängige als auch verbrauchsabhängige Kosten darstellen und auf die Wärmeabnehmer verteilt werden müssen.

Die genaue Aufteilung zwischen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Kosten richtet sich ebenfalls in erster Linie nach der (ein stimmigen!) Vereinbarung zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer. Der verbrauchsabhängige Anteil muss dabei mindestens 55 % und höchstens 85 % der Energiekosten betragen. Falls keine Vereinbarung getroffen wurde, erfolgt die Verteilung im Verhältnis von 70 % (verbrauchsabhängig) zu 30 % (verbrauchsunabhängig).

Falls auch Kälte geliefert wird, so gilt folgendes: Für die Kältekosten werden mindestens 80 % der Energiekosten basierend auf den Verbrauchsanteilen verteilt, während der Rest entsprechend der versorgbaren Nutzfläche aufgeteilt wird. Kommt jedoch keine Vereinbarung zustande so gelten für die Kältekosten folgende Regelungen:

Die Kosten der Klimatisierung (Kälte) werden zu 90 % nach den Verbrauchsanteilen und zu 10 % nach der versorgbaren Nutzfläche aufgeteilt. Eine Vereinbarung ist nur zulässig, wenn mindestens 80 % der Energiekosten nach Verbrauch und der Rest nach versorgbaren Nutzfläche aufgeteilt werden.

Die Rechnungslegung:

Um wissen zu müssen, worauf Sie bei der Abrechnung über Ihre Heizkosten alles achten müssen und welche Rechte Ihnen dabei zustehen, haben wir die wichtigsten Informationen im nächsten beiden Absätzen zusammen gefasst.

Die Abrechnungsperiode nach dem HeizKG dauert in der Regel zwölf Monate, kann jedoch unter bestimmten besonderen Umständen abweichen, solange der Zeitraum von 16 Monaten nicht überschritten wird. Die Ablesung ist rechtzeitig, wenn sie innerhalb von zwei Wochen vor bis zwei Wochen nach der Heiz- oder Kühlperiode oder innerhalb von drei Wochen vor bis drei Wochen nach dem letzten Hauptablesetermin außerhalb dieser Perioden erfolgt. Der Abgeber muss spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine schriftliche Abrechnung erstellen und den Abnehmern zur Verfügung stellen. Diese Abrechnung umfasst alle während der Abrechnungsperiode fäl-

lig gewordenen Versorgungskosten und beinhaltet auch eine Rechnungsabgrenzung, falls notwendig. Zudem müssen den Abnehmern regelmäßig Verbrauchsinformationen bereitgestellt werden. Die Informationen über die Abrechnung, die jedem Abnehmer zugesendet werden, müssen verschiedene zwingende Angaben enthalten, darunter den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode, die Gesamtkosten, den Verbrauch und Vergleiche mit vorherigen Abrechnungsperioden.

Den Abnehmern steht das Recht zu, die Abrechnung und die dazugehörigen Belege einzusehen, und sie können auch Kopien gegen Gebühr anfordern. Hierbei muss der Zeitraum für eine Einsicht zumindest 4 Wochen betragen. Wird einem Mieter gegenüber keiner Abrechnung gemacht oder ihm keine Einsicht in die Belege gewährt, hat der Mieter die Möglichkeit zur Durchsetzung in einem Verfahren vor der Schlichtungsstelle oder dem zuständigen Bezirksgericht. Der Wohnungseigentümer hingegen kann sein Einsichtsrecht nur auf dem direkten Rechtsweg durchsetzen.

Sollte es zu Problemen mit Ihrer Abrechnung im Speziellen oder mit dem HeizKG im Allgemeinen kommen, so zögern Sie nicht sich an die Fachleute des Österreichischen Mieterschutz Rings zu wenden.

Rechtsanwalt Mag. Dr. Alfred Wansch

Vom Recht haben zum Recht bekommen,
sei es vor Gericht oder mit
außergerichtlichen Lösungsmodellen.

kanzlei@ra-wansch.at | www.ra-wansch.at



Explosion des Mietzinses nach Ablauf der Wohnbauförderung

Ein unerwarteter Anstieg der Mietmacht das tägliche Leben vieler Betroffenen, die ohnedies schon mit den hohen Lebenshaltungskosten, verursacht durch die Inflation, kämpfen, zu einem zusätzlichen Problem in der Bewältigung des Alltags. Seit Ende 2022 haben sich solche Vorfälle in der Großfeldsiedlung zugetragen, bei denen die Mieter mit Mietzinserhöhungen von bis zu sechzig Prozent konfrontiert sind. Nach leistbarem Wohnen, gerade in jenen Bauten, die vom „roten Wien“ geschaffen wurden, klingt das jedenfalls nicht.

Grund für diese horrenden Erhöhungen ist der Ablauf der Wohnbauförderung. Geregelt ist dies im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, kurz WWFSG genannt, in welchen das Land Wien die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau fördert. Die Mieten im geförderten Neubau setzen sich im Wesentlichen aus Tilgungsraten und Zinsen der unterschiedlichen Darlehen zusammen. Dazu gehören Bankdarlehen, Zinsen des Wohnbauförderungs-Hauptdarlehens und Superförderungs-Darlehensstilgungen. Die Wohnparteien tragen anteilmäßig die Kosten. Der gesetzlich geregelte Deckelbetrag stellt einen Höchstwert da.

Der ursprüngliche richtige Gedanke mittels Förderung Bauprojekte und günstige Wohnmöglichkeiten zu schaffen, ist schon lange Utopie und wird nun nach Ablauf der Darlehen für viele Mieter zunehmend zu einem wahren Albtraum. Durch Auslaufen der Förderung wird nun bei rund 600 Betroffenen das Richtwertmietzins angewendet und nicht wie zuvor der Kategorie-Mietzins. Damit begründet man nicht nur die exorbitante Erhöhung, sondern setzt die Mieter des geförderten Wohnbaus mit jenen Mietern gleich, die in Altbauwohnungen leben, für die grundsätzlich der Richtwertmietzins oder die Angemessenheitsschranke bei vereinbarten Miet-

zinsen ausschlaggebend ist. In Wien beträgt dieser mit Stand 1.4.2023: 6,67€ pro m² und ist damit, mit Ausnahme des Burgenlands, günstiger als der Richtwert der anderen Bundesländer. Die Werte werden alle 2 Jahre an die Inflation angepasst.

Doch ist diese Umstellung rechtlich begründet oder erhofft man vielmehr ein widerwilliges Hinnehmen der besorgten und verzweifelten Bürger? Viele Betroffene kontaktierten die FPÖ und den Österreichischen Mieterschutzring und ersuchten um Rat und Hilfe. Dies erfolgte zu aller erst mit einem Info-Event MIETSCHOCK im Oktober 2022, als erste Anlaufstelle für die Betroffenen, zum moralischen Beistand und auch um weitere rechtliche Schritte in Angriff zu nehmen, gegen jene unberechtigte Mietzinserhöhung.

Doch wie ist die Rechtslage und die Möglichkeit auf Mietzinsreduktion bei diesem Kulturkampf um das Thema Wohnen gegen den Roten Riesen, der schon längst nicht mehr die Sorgen und Probleme der Österreicher wahrnimmt?

Zunächst ist festzuhalten das jeder Betroffene ein Bestandsverhältnis mit seinem Vermieter durch einen Mietvertrag eingegangen ist. Wie alle Verträge enthält auch der Mietvertrag ein oftmals großes und schwerverständliches Klauselwerk, welches oftmals selbst für Juristen Zeit für dessen Verständnis in Anspruch nimmt. Jedoch werden Mieter, die Privatpersonen sind und kein Unternehmen betreiben, aus juristischer Sicht als Verbraucher gesehen. Zum Schutz des Verbrauchers wurden eine Reihe von Gesetze erlassen, die allesamt darauf abzielen, den Verbraucher bzw. Konsumenten in rechtsgeschäftlichen Verkehr zu schützen, da dieser nicht über die Kenntnisse eines ausgebildeten Juristen oder fachlich bewanderten Unternehmer verfügt. Das bekannteste Gesetz ist hierbei sicherlich, das Konsumentenschutzgesetz, kurz KSchG, welches auch für Mietrechtsfragen relevant sein kann. Besonders relevant bei

mietrechtlichen Verträgen kann hier das Transparenzgebot werden, welches im § 6 Abs 3 KSchG normiert ist.

Dieses Transparenzprinzip ist vor allem wichtig bei Verträgen, die zwischen Verbraucher und einem Unternehmer geschlossen werden, was auch in der mietrechtlichen Thematik zwischen den Mietern der Großfeldsiedlung und dem Vermieter Wiener Wohnen zutrifft. Verwendet der Vermieter hierbei eine Vertragsklauseln im Mietvertrag, die unklar oder unverständlich abgefasst ist, so ist diese Klausel unwirksam. Der Vermieter muss also auch bezüglich der Frage betreffend die Höhe des Mietzinses eine klare und verständliche Klausel verwenden, die jeder Durchschnittsverbraucher und Durchschnittsmieter versteht, aus welchen Faktoren sich der Mietzins zusammensetzt und welche Gründe zu einer möglichen Anhebung führen.

Für die Betroffenen rund 600 Personen in der Großfeldsiedlung muss es also auch im Mietvertrag ausreichend verständlich und klar formuliert sein, warum nach Ablauf der Förderungen es zu einer enormen Mietzinserhöhung kommt und welche Gründe hierbei zugrunde liegen, die eine Umstellung vom Kategorie-Mietzins zum Richtwertmietzins veranschaulichen.

Der österreichische Mieterschutzring hat hier wohl den richtigen Riecher gehabt, diesen Mietzinswahnsinn als erster anzusprechen und dem entgegenzuwirken. Eine Entscheidung des OGH von Juli 2023, welcher sich genau mit jener Thematik befasste, stärkt nun auch das gemeinsame Vorhaben, jene Mietenexplosion zu stoppen und den „Roten Riesen“ in die Knie zu zwingen.

Die rechtliche Aussicht, dass jene Betroffenen zu viel gezahlten Mietzins zurückfordern können und deren Mieten für ein leistbares Wohnen neu berechnet werden, stehen somit gut und geben etwas Hoffnung in Hinblick auf Teuerung und Inflation im Leben der Österreicher.

Im Gespräch: Michael Oberlechner, MA Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien

„Eine Klimakrise ist mir herzlich egal, solange sich Menschen keine Lebensmittel leisten können.“

Die Teuerung schlägt am härtesten da zu, wo der Mensch sie gar nicht brauchen kann, nämlich bei den Mieten. „Mein Wohnrecht“ sprach mit dem geschäftsführenden Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Michael Oberlechner, wie sehr die Arbeitnehmerschaft derzeit mit der Teuerung zu kämpfen hat. Denn man möchte meinen, wenn man fleißig arbeitet, könne man sich das Leben locker leisten.

MWR: So ist es aber nicht immer.

MO: Ganz und gar nicht. Arbeitnehmer sind die Hauptleidtragenden der Teuerung. Die Mieten stiegen in schwindelnde Höhen und die Stadt Wien verteuerte in den letzten zwei Jahren alles auf Teufel komm raus. Die Auswirkung: auch der Mittelstand verarmt zunehmend.

MWR: Was haben die Stadt und die Bundesregierung getan, um das einzudämmen?

MO: Die türkis/grüne Bundesregierung hat einen Mietpreisdeckel eingezogen, der ein Freilos dazu ist, dass Mieten weiter steigen, nur halt ein wenig eingedämmt. Das heißt, es wird weiter Verteuerungen geben. Die Stadt Wien hat ein Jahr lang zugesehen und an Strom- und Heizkosten gut verdient. Erst jetzt, kurz vor Wahlen, entdeckt Bürgermeister Ludwig sein Herz für die Wiener. Hier wurde absichtlich wertvolle Zeit vergeudet. Die stolzen Erhöhungen der letzten zwei Jahre hat Ludwig aber nicht zurückgenommen.

MWR: Wurden Sie auf das Burger-Video des Bundeskanzlers angesprochen?

MO: Es ist eine Verhöhnung, wenn man als Bundeskanzler über 23.000 Euro brutto monatlich verdient, den Menschen zu sagen, dass sie ihren Kindern Burger und Pommes aus einem Fast-Food-Restaurant kaufen sollen. Die Mehrwertsteuer auf Grundnahrungsmittel auszusetzen wäre

stattdessen das Gebot der Stunde. Darüber hinaus muss man Karl Nehammer und seinem sogenannten Arbeitsminister sagen, dass Teilzeitarbeitende nicht faul sind, sondern sehr oft entweder Kinder oder Pflegebedürftige betreuen müssen. Mehr arbeiten geht sich oft einfach nicht aus. Allein daran sieht man leider wie abgehoben diese Bundesregierung agiert.

MWR: Die Arbeiterkammer ist doch genau hierfür eigentlich eine starke Interessensvertretung.

MO: Renate Anderl (SPÖ) hat als Präsidentin der Arbeiterkammer z.B. die Corona-Zwangsimpfungen gefordert. Dass das mit tausenden Kündigungen verbunden war, ist den Genossen bis heute herzlich egal. Sie außerdem in eine ORF-Sendung zu setzen und die Schicksale in Zeiten der Teuerung zu bedauern und andererseits die Gebührenerhöhungen des Bürgermeisters Dr. Michael Ludwig und seiner SPÖ abzunicken, passt einfach nicht zusammen.

MWR: Klingt so, als würde die Arbeiterkammer zurecht infrage gestellt werden.

MO: Die Arbeiterkammer ist eine wichtige Institution. Was wir kritisieren, ist der sorglose Umgang der Genossen mit der Kammerumlage. Nennen wir das Kind beim Namen; Frau Anderl ist im erweiterten Vorstand der Wiener SPÖ und unterstützt werden von der AK rote Institute, wie beispielsweise Momentum. Ein rotes Renner Institut bekommt Inserate bezahlt und die SORA, die Herrin Bundesparteivorsitzenden Babler ein Wahlkampfprogramm schreibt, macht Umfragen für die AK. **Dagegen haben wir etwas. Aber genau das lässt sich mit einer Stimme für uns bei der AK-Wahl leicht ändern. Ich trete als Spitzenkandidat der Freiheitlichen Arbeitnehmer an, um genau diese rote Freunderlwirtschaft in der Arbeiterkammer zu unterbinden. Für Arbeitnehmer muss man sich glaubhaft und tatsächlich einsetzen, ohne die per se gute Institution somit in ein schlechtes Licht zu rücken.**



MWR: Sie sprechen es an, von 10. bis 23. April findet in Wien die AK-Wahl statt. Welche weiteren Themen prägen den Wahlkampf, vielleicht die Klimakrise?

Oberlechner: Von einer Zeitschrift wurde ich ernsthaft gefragt, welche die wichtigste Maßnahme gegen die Klimakrise ist (lacht). Meine Antwort war, dass mir die Klimakrise herzlich egal ist, solange es Menschen gibt, die sich Sorgen machen, ob sie am Monatsende etwas am Teller haben. Da muss auch eine CO2-Steuer ganz schnell wieder weg und ein Aus des Pendlerpauschales darf nicht zur Debatte stehen. Klimakleber sollen etwas zur Gesellschaft beitragen und arbeiten gehen, anstatt als „Berufskleber“ die Wiener zu schikanieren. Auch andere Belastungsfantasien, wie Bablers Erbschaftssteuer bekommen von uns ein klares Nein, Hände weg von unserem Eigentum! Zudem braucht es nachhaltige Entlastungen und keine einmaligen Almosen wie den Klimabonus, die sogar an Häftlinge und Asylanten ausbezahlt werden. Wir wollen in eine positive Zukunft blicken und gemeinsam mit den Menschen daran arbeiten. Es kann nicht sein, dass die wirklich Fleißigen und Anständigen die Dummen sind. Wir bleiben dabei: Hackeln muss sich wieder lohnen.

Information für Pensionsbezieher und einkommensschwache Menschen Unterschied zwischen Wohnbeihilfe und Mietbeihilfe



Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen und bindet einen großen Teil des Haushaltseinkommens. Mieten und Betriebskosten steigen in ganz Österreich überproportional zu der ohnehin schon steigenden Inflation und es wird für immer mehr Menschen immer schwieriger, sich Heim und Heizung leisten zu können.

Das betrifft vor allem junge Menschen unter 35 Jahren, aber auch die ältere Bevölkerung ist davon stark betroffen. Vor allem wenn man alleinstehend und vielleicht auch noch Ausgleichszulagenbezieher und damit Mindestpensionist ist.

Hier soll grundsätzlich die Wohnbeihilfe helfen. Mit ihr unterstützt der Staat Menschen mit geringem Einkommen, indem er einen finanziellen Zuschuss zu deren Miete leistet. Voraussetzung ist unter anderem allerdings, dass man ein Einkommen bezieht, das mindestens so hoch ist wie das Mindesteinkommen. 2021 beträgt das Mindesteinkommen in Wien für eine Person 949,46 Euro, für zwei Personen 1.425,53 Euro. Für jede weitere erwachsene Person muss das

Mindesteinkommen um 476,07 Euro höher sein, für jedes Kind um 146,50 Euro. Wer zum Zeitpunkt des Antrags über kein solches Mindesteinkommen verfügt, muss zumindest in den letzten zehn Jahren für durchgehend 12 Monate das damals geltende Mindesteinkommen nachweisen können. Wenn Sie keine Wohnbeihilfe bekommen, zum Beispiel, weil Sie Ausgleichszulagenbezieher bzw. Mindestpensionist sind, können Sie vielleicht noch Mietbeihilfe bekommen.

Die Ausgleichszulage soll jeder Person, die eine Pension bezieht und die ihren rechtmäßigen, gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat, ein Mindesteinkommen sichern. Sie wird umgangssprachlich oft als „Mindestpension“ bezeichnet. Liegt das Gesamteinkommen (Bruttopension plus sonstige Nettoeinkommen plus eventuelle Unterhaltsansprüche) unter einem gesetzlichen Mindestbetrag (2021 beträgt der Richtsatz für Alleinstehende 1.000,48 Euro, für Ehepaare sowie Paare in eingetragener Partnerschaft 1.578,36 Euro), so erhält der Pensionsbezieher eine Ausgleichszulage zur Aufstockung seines Gesamteinkommens.

Wenn Sie also Mindestpensionist sind, können Sie finanzielle Unterstützung in Form von Mietbeihilfe beantragen. Die Mietbeihilfe wird dann gewährt, wenn durch die Höhe der Gesamtmiete ein bestimmtes Mindesteinkommen (Mindeststandard) unterschritten wird. Bezieher einer Ausgleichszulage sind grundsätzlich auch von der Rezeptgebühr und vom Service-Entgelt für die e-card als auch von den Rundfunkgebühren befreit bzw. können einen Antrag auf Zuschussleistung zum Fernsprechentgelt stellen.

Für die Wohnbeihilfe ist die Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten in 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31 (Telefon: +43 1 4000-74880) zuständig. Wenn Sie einen Antrag auf Mietbeihilfe in der Pension stellen wollen, können Sie für Auskünfte das Servicetelefon 4000-8040 anrufen oder sich per Post, Fax, E-Mail oder persönlich an die Abteilung Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht (MA 40), Fachzentrum Soziale Leistungen im 3. Bezirk, Thomas-Klestil-Platz 8, wenden.

**Leistbares Wohnen
FÜR WIENER**

**Teuerungsausgleich
JETZT**

**Kammerumlage
RICHTIG EINSETZEN**

**Weg mit der
CO₂-STEUER**

Michael Oberlechner, MA
Geschäftsführender Obmann der
Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien



AK-WAHL
10. - 23. April 2024



LISTE 3
FA-FPÖ



Mietzinsminderung bei Durchführung von Baumaßnahmen im innerstädtischen Bereich

Gerade im Hinblick auf zahlreiche Großprojekte der Gemeinde Wien der Gemeindebauten betreffend und der damit einhergehenden, oftmals chaotischen Bauführung zulasten der betroffenen Mieter wollen wir hier einen kleinen Überblick über die Möglichkeit der Mietzinsminderung in diesem Zusammenhang geben und aufzeigen, was nötig ist um seine Ansprüche zu sichern und zumindest einen wirtschaftlichen Druck aufzubauen, wenn man schon gezwungen ist das Ungemach zu erdulden.

Das Recht auf Mietzinsminderung oder Zinsbefreiung steht dem Mieter auch dann zu, wenn der Vermieter die Beeinträchtigungen nicht zu vertreten hat, d.h. es ist verschuldensunabhängig. Die Mietzinsminderung beginnt nach dem Gesetz ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw. ab einer Gebrauchseinschränkung des Mietobjekts und dauert bis zum Zeitpunkt der Behebung des Mangels an.

WICHTIG: Die Mietzinsminderung setzt

eine Anzeige des Mangels voraus. Da die vorbehaltlose und ohne Irrtum erfolgte Zahlung des Mietzins trotz Kenntnis des Mangels unter Umständen als schlüssiger Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet wird, ist es über die Mangelanzeige hinaus wichtig den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, dass „die weitere Zahlung des vollen Mietzins vorbehaltlich des gesetzlichen Mietzinsminderungsanspruchs erfolgt“.

In einem geschlossenen Siedlungsgebiet, in dem auch bei gleichbleibenden Charakter mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen (Schließung von Baulücken, Umbauten, Erweiterungen, Reparaturen) gerechnet werden muss, sind die von solchen baulichen Maßnahmen ausgehenden Immissionen grundsätzlich als ortsüblich anzusehen sind und – soweit sie auch bei schonungsvoller, die Interessen der Anrainer berücksichtigender Bauführung unvermeidbar sind – von jedem Nachbarn hinzunehmen (sog. „Baulärmprivileg“ OGH 5 Ob 57/13p).

Das „Baulärmprivileg“ betrifft lediglich Baulärm, jedoch nicht andere von der Baustelle ausgehende Immissionen. Zum Baulärm gehört auch der Lärm, der durch die zu- und abfahrenden Baustellenfahrzeuge verursacht wird. Von der Baustelle ausgehende Immissionen wie zB Erschütterungen, die Schäden an Gebäuden verursachen, sind vom „Baulärmprivileg“ nicht umfasst. Solche schwerwiegenden Beeinträchtigungen können nicht als ortsüblich angesehen werden.

Nächtliche Lärmbelästigung und die wiederholte Störung der Nachtruhe (zwischen 22 und 7 Uhr) ist in Wohngegenden jedenfalls im Hinblick auf § 364 Abs 2 ABGB unzulässig. An Sonn- und Feiertagen bzw während der ortsüblichen Mittagsruhe ist Lärm, dh Geräusentwicklungen ebenfalls zivilrechtlich unzulässig. Bei Lärmbelästigungen liegt in der Regel die Obergrenze bei 25 Prozent (OGH 8 Ob 526/90).

Weitere Beispiele aus der Rechtsprechung zur Orientierung:

- Unbenutzbarkeit der Terrasse/des Balkons infolge einer Sanierung oder Verschmutzung berechtigt zu einer Mietzinsminderung in Höhe von 15 Prozent (LGZ Wien 38 R 39/11h, LGZ Wien 39 R 61/06v). Verschmutzte und verfallene allgemeine Teile (Stiegenhaus) über längeren Zeitraum (5 Prozent LGZ Wien 39 R 61/06v).
 - Deckendurchfeuchtung und Durchfeuchtung der Trennmauern berechtigen zur Mietzinsminderung abhängig vom Zustand der Wohnung während des relevanten Zeitraumes und der Einschränkung der Befriedigung des Wohnbedürfnisses. Wenn für die Austrocknung auch eine Durchlöcherung der Decke notwendig ist, ist die ganze Wohnung unbrauchbar (100 Prozent) auch wenn nicht die ganze Wohnung betroffen ist (LGZ Wien 41 R 384/84). Ebenso wenn durch den Wassereintritt der die Einrichtung (Fußboden und Tapeten) beschädigt ist und die Wohnung deshalb nicht einmal durchschnittliche brauchbar ist (100 Prozent LGZ Wien 41 R 139/82).
 - Sperre der Gaszufuhr wegen Undichtigkeit der Leitungen, Unbrauchbarkeit des Elektroherds, mangels Erdung gefährliche Elektroleitungen (100 Prozent LGZ Wien 40 R 266/98h).
 - Längere Zeit hindurch ist das Mietobjekt ohne Strom- und Wasserversorgung. Der Mieter kann das Bestandsobjekt nur zur Einstellung von Fahrnissen gebrauchen (80 Prozent LGZ Graz 3 R 241/86).
 - Vorübergehendes Fehlen der Wasserversorgung (50 Prozent LGZ Graz 3 R 307/94).
 - Abschalten der Stromzuleitung zum E-Herd (20 Prozent LGZ Graz 3 R 25/83).
 - Bei oberflächlichem Schimmelbefall 0 Prozent Mietzinsminderung, wenn der Schimmel ohne Aufwand jederzeit entfernt werden kann, über Schimmelpilzbildung im Bad infolge Fehlens einer Lüftungsmöglichkeit von 10 Prozent bis hin zu 100 Prozent bei nachgewiesener Gesundheitsgefährdung, wenn die Schimmelbildung nicht auf das Nutzungsverhalten des Mieters zurückzuführen ist und zwei von drei Haupträumen der Wohnung betroffen sind.
 - Verschmutzte und verfallene allgemeine Teile (Stiegenhaus) über längeren Zeitraum (5 Prozent LGZ Wien 39 R 61/06v).
- Bei einer Generalsanierung mit Austausch von 200 Fenstern, Erneuerung der Steigleitung, Einbau eines Aufzugs mit erheblicher Lärm- und Staubbeeinträchtigung, wurde für den gesamten Zeitraum der Beeinträchtigung durch sämtliche Baumaßnahmen, welche durchaus nicht alle gleichzeitig und in der gleichen Intensität vorgelegen sind, ein durchschnittlicher „pauschalierter“ Mietzinsminderungssatz von 10 Prozent angenommen (MietSlg 70.139, LGZ Wien, 38 R 80/18y).
- Zu beachten ist aber, dass man die Störung und ihr Ausmaß nachweisen muss. Man sollte also mittels Lärmprotokoll (Lärmtagebuch) und Fotodokumentation rechtzeitig für eine möglichst vollständige Beweissicherung sorgen.
- [Die Experten des Österreichischen Mieterschutzrings beraten Sie in diesem Zusammenhang gerne.](#)

Der ÖMR ist präsent in den elektronischen und sozialen Medien

[Startseite](#) [Aktuell](#) [Unser Team](#) [Leistungen](#) [Mitglied werden](#) [Kontakt](#) [Login](#) [🔍](#)

UNABHÄNGIG

KOMPETENT

EINSATZBEREIT

UNBEUGSAM



facebook.com/mieterschutzring.at

oemr.at

Der ÖMR in den Bezirken

1. Bezirk

Verena RAAB
0664/436 21 81
meinbezirk@oemr.wien

4. Bezirk

Clemens GUDENUS
0699/199 99 079
meinbezirk@oemr.wien

7. Bezirk

Walter MÜHLWERTH
0664/539 75 18
meinbezirk@oemr.wien

10. Bezirk

Sonja MIKAS
0676/944 10 40
meinbezirk@oemr.wien

13. Bezirk

Mag. Georg HEINREICHBERGER
0664/465 89 05
meinbezirk@oemr.wien

16. Bezirk

Michael OBERLECHNER, MAW
405 75 60 19
meinbezirk@oemr.wien

19. Bezirk

Michael EISCHER
0699/110 90 468
meinbezirk@oemr.wien

22. Bezirk

Sandra HAMMER
0699/109 600 42
meinbezirk@oemr.wien

2. Bezirk

Renate KOLOMAZNIK
0681/814 125 41
meinbezirk@oemr.wien

5. Bezirk

Arndt PRAXMARER, MSc
0676/890 02 361
meinbezirk@oemr.wien

8. Bezirk

Felix SCHACHNER, MA MSc
meinbezirk@oemr.wien

11. Bezirk

Gerald EISENBARTH
meinbezirk@oemr.wien

14. Bezirk

Dipl.-BW. Barbara DRAHOSCH, MBA
0664/323 38 68
meinbezirk@oemr.wien

17. Bezirk

Kurt KOSSEK
0699/105 96 902
meinbezirk@oemr.wien

20. Bezirk

Sophia KERN
0680/133 62 40
meinbezirk@oemr.wien

3. Bezirk

Christian RIEDRICH
0660/431 55 13
meinbezirk@oemr.wien

6. Bezirk

Gabriela PETRAS
0676/903 39 30
meinbezirk@oemr.wien

9. Bezirk

Johann FALKENSTEINER
0699/194 22 540
meinbezirk@oemr.wien

12. Bezirk

Franz HAAS
meinbezirk@oemr.wien

15. Bezirk

Erwin STARKL
0676/935 76 58
meinbezirk@oemr.wien

18. Bezirk

Birgit FRÜHWALD
meinbezirk@oemr.wien

21. Bezirk

Andreas KOSICEK
0650 300 09 88
meinbezirk@oemr.wien

23. Bezirk

Georg MACHACEK
meinbezirk@oemr.wien



Der Vorstand des Österreichischen Mieterschutzringes



Vorstandsvorsitzender
RA Dr. Alfred Wansch



Michael Oberlechner, MA



Manfred Hofbauer, MAS



LAbg GR
Wolfgang Seidl

Werden Sie Mitglied!

Stärken Sie unsere Gemeinschaft!

Beitrittserklärung

Name:

Adresse:

Tel.Nr.:

e-Mail:

- Ich möchte Mitglied werden.
€ 48,-/Jahr / Einschreibgebühr € 49,-
- Ich möchte das ÖMR-Magazin bekommen.
- Ich möchte über Veranstaltungen des ÖMR informiert werde.
- Ich habe eine Rechtsschutzversicherung inkl. Mieten-/Wohnungsrechtsschutz
- Ich habe **keine** Rechtsschutzversicherung
 - Bitte informieren Sie mich über eine Rechtsschutzversicherung mit ÖMR-Spezialkonditionen

- Ich wohne in einer
- Gemeindebauwohnung
 - Genossenschaftswohnung
 - privat vermieteten Wohnung
 - Eigentumswohnung als Eigentümer
 - Sonstiges
 - Ich bin Mieter eines Geschäftslokals

Wien, am _____

Unterschrift: _____

Der Österreichische Mieterschutzring
Nur den Interessen seiner Mitglieder verpflichtet!



Wohnen ist ein Grundbedürfnis.
Leistbares Wohnen ist ein Menschenrecht.

In allen Bereichen des Wohnens finden sich Mieter in eine Rolle als Bittsteller, dem nach Gutdünken Gnade gewährt oder im Regelfall verweigert wird.

Die Position der Mieter wird immer schwächer, die Rechtslage immer undurchsichtiger und Wohnen immer unleistbarer.

Bestehende Mieterschutzorganisationen stoßen an ihre Grenzen, besonders wenn es um den Schutz der Mieterinteressen im Gemeindebau oder in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen geht.

Hier will der **Österreichische Mieterschutzring** ein starker verlässlicher Partner sein, der allein den Interessen seiner Mitglieder verpflichtet ist.

Vor Schlichtungsstellen und Gerichten, aber auch in den täglichen Angelegenheiten des privaten Wohnens.

Wir stellen den Vermietern eine kameradschaftliche und solidarische Gemeinschaft von Mieterinnen und Mietern entgegen.

Dafür bürgen das Vorstandsquartett und die starke kompetente und einsatzbereite Mannschaft des Österreichischen Mieterschutzrings Wien.

Die Beitrittserklärung schicken Sie bitte an den ÖMR, Rathausplatz 8, Top 9, 1011 Wien oder an buero@oemr.info .

Wann brauche ich den ÖMR?

- Wohnkosten scheinen zu hoch
- Mietvorschreibung explodiert geradezu
- Betriebskosten sind ein Fass ohne Boden
- Rückerstattung von Miete / Betriebskosten



- Vermieter verweigert Reparaturen
- Unvereinbarte Sanierungskosten werden fällig
- § 18 Beiträge werden vorgeschrieben
- Wiedervermietungsentgelt wird vorgeschrieben
- Vermieter antwortet nicht u.v.m.

Was macht der ÖMR?

- Überprüfung der Mietvorschreibungen und Betriebskostenabrech.
- Vertretung in mietrechtlichen Verfahren bei Schlichtungsstellen und Gerichten
- Überprüfung ihrer Mietverträge
- Beratung und Vertretung in § 18 – Verfahren, bei Wohnungsrückgabe, bei Wohnungsanmietung und Reparatur/Anschaffung von Thermen etc.
- Log-In-Bereich auf mieterschutzring.at mit nützlichen Informationen exklusiv für unsere Mitglieder (Musterschreiben, Checklisten, klare und verständliche Rechtsauskunft,...) 
- Informationsveranstaltungen und Fachseminare
- Maßgeschneiderte Rechtsschutzversicherung zu Mieterschutzringkonditionen
- Partnerkonditionen bei den Partnerunternehmen des Mieterschutzringes
- Mitgliedskarte mit vielen geldwerten Vorteilen

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Österreichischer Mieterschutzring

Rathausplatz 8, Top 9, 1011 Wien, **Telefon:** 0667 617 863 35

Email: buero@oemr.info, **Netz:** www.oemr.at

Blattlinie: Information rund ums Wohnen

Druck: Digital Image, Fockygasse 24/1, 1120 Wien

Bankverbindung: Volksbank Wien

IBAN: AT03 4300 0427 8911 3000 BIC: VBOEATWW

Namentlich gekennzeichnete Beiträge müssen nicht der Meinung des Herausgebers entsprechen.

Wenn Sie die Verbandszeitschrift des Österreichischen Mieterschutzringes „Mein Wohnrecht“ künftig nicht mehr erhalten wollen, schicken Sie uns bitte eine Nachricht an die im Impressum angegebene Adresse mit dem Betreff ABMELDEN. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzerklärung unter <http://www.mieterschutzring.at/datenschutz/>.

Sollte der Empfänger verzogen sein, so bitten wir Sie, die Zeitung weiterzuleiten oder, versehen mit der neuen Anschrift, an uns zurückzusenden.