

MEIN WOHNRECHT

MAGAZIN DES ÖSTERREICHISCHEN MIETERSCHUTZRINGS



Nepp: Schluss mit der Zuwanderung
Krauss: Teils desolate Wohnungen, trotzdem erhöht Wien die Mieten sukzessive
Matiasek: Unterstützung für Senioren
Im Gespräch Michael Oberlechner

Alles rund um die Betriebskosten
Die Fenster im Mietrecht
Umsatzsteuer und Wohnen – ein neuer Weg?

Inhalt

- 3 Wansch: Editorial
- 4 Schrangl: Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik
- 5 Nepp: Schluss mit Zuwanderung
- 7 Krauss: Wien erhöht Mieten
- 8 Umsatzsteuer und Wohnen - ein neuer Weg
- 9 Im Gespräch mit dem Obmann der FA-Wien,
Michael Oberlechner
- 10 Alles rund um die Betriebskosten
- 12 Die Fenster im Mietrecht
- 13 Matiassek: Unterstützung für Senioren
- 14 Der ÖMR in den Bezirken
- 15 Werden Sie Mitglied!



5



9

HIER ERREICHEN SIE UNS!



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

Termine nur gegen telefonische
Vereinbarung unter (01) 402 53 56

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

LATT u.Co.GmbH
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

ÖMR unterstützt die FPÖ-Kernforderungen in Bund und Land Wien



Gleichzeitig bekräftigt der ÖMR seine Maßnahmen-Forderung gegen die Mietzinslawine, aber auch gegen die ebenso für Wohnungseigentümer wirkende Betriebskostenlawine.

Der österreichische Mieterschutzring Wien weist seit Jahren öffentlich und nachdrücklich auf die Situation der Mietkostenlawine hin, stellt Lösungsvorschläge dar und fordert die Umsetzung konkreter Maßnahmen.

Dabei wird immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass der von der FPÖ bei ihrer Petition „Kostenlawine stoppen – Entlastung für Österreich“ verwendete Begriff einer „Kostenlawine“ zutreffend ist. Eine Explosion ist ein einmaliges Ereignis mit viel Kollateralschaden rund um den Explosionsort. Eine Lawine dagegen verbreitert sich immer weiter im Laufe ihres Weges und reißt nach ihrer Auslösung kontinuierlich immer breitere wertende Flächen und Bereiche mit.

So sei nur als Beispiel angeführt, dass Kostenlawinenopfer nicht nur die Mieter im Bereich ihrer Mienhöhe sind, sondern dass Wohnungseigentümer und Einfamilienhausbesitzer genauso zu den Opfern zählen im Bereich der außer Kontrolle geratenden Betriebskosten.

Der Grund für die lawinenartige Erscheinung mit Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz von Mietern und Wohnungseigentümern liegt in den gesetzlichen Erhöhungsautomatiken für

Mieten und Wohnkosten, die völlig losgelöst von sachlichen Rechtfertigungen oder Begründungen automatische Erhöhungen vorsehen. Dass diese existenzbedrohende Kostenlawine weiter über die reinen Wohnungsmieten hinausgeht beweist das Beispiel der Hausverwaltungskosten, die an den Kategoriemietzins gebunden sind und sich mit jeder gesetzlich verursachten Erhöhung des Kategoriemietzinses ebenfalls automatisch für jedes Wohnobjekt erhöhen.

In diesem Zusammenhang zeigt sich die die täuschende Logik der Lawine. Nicht der Hausverwalter hat seine Kostenvorschreibung erhöht, sondern der Gesetzgeber.

Und wer profitiert direkt oder indirekt in jedem Fall ohne eigene Leistung aus jeder automatischen Kostenerhöhung: Die Staats- und Länderkassen im Wege der Umsatzsteuer.

Dies ist auch der Grund dafür, dass ÖVP und Grüne auf Bundesebene nur Scheinargumente und Täuschungsmanöver liefern, sich jedoch beharrlich den freiheitlichen Forderungen nach gesetzlichen Maßnahmen zum Stoppen der Kostenlawine entziehen. Und die Glaubwürdigkeit der SPÖ ist einfach dargestellt: Sie unterstützt auf Bundesebene vorgeblich die freiheitlichen Forderungen und kassiert in Wien gemeinsam mit den NEOS ungehemmt im Bereich der Wohnkosten von den Wienerinnen und Wienern (Beispiele: Wiener Wohnen-Miethöhe, Hausverwalterkosten / Valorisierungsgesetz betreffend Betriebskosten).

Deshalb verweisen wir auch in dieser Ausgabe des MWR auf unseren geplanten Antrag auf Bundes- und Landesebene in Zusammenhang mit unserer seit vielen Jahren betriebenen Forderung auf den gänzlichen Verzicht bzw. die höchstmögliche Reduktion der 10%-igen Umsatzsteuer auf Wohnraummiete und wohnbezogene Betriebskosten.

Auch in diesem Bereich sehen wir uns

im Einklang mit den Forderungen der Freiheitlichen Partei und ihres Bundesparteiobermannes Herbert Kickl.

Darüber hinaus unterstützen wir in vollem Umfang und mit nachhaltigem Einsatz die wohnpolitischen Kernforderungen der FPÖ auf Bundesebene betreffend Ausschaltung der gesetzlichen Mieterhöhungsautomatik und Sicherheit für Mieter bei befristeten Mietverträgen etc., wie diese NAbg. Mag. Philipp Schrangl in seinem Beitrag darstellt.

Auf Landesebene unterstützt der Österreichische Mieterschutzring Wien die umfangreichen Initiativen des Klubs der Freiheitlichen in Gemeinderat und Landtag, wo die Freiheitlichen Mandatäre in vollstem Einsatz und gegen heftigste Widerstände von SPÖ und NEOS, aber auch ÖVP und GRÜNE auch für die Wohnbelange der Wienerinnen und Wiener kämpfen.

So danken wir Stadtrat Dominik Nepp, MA und Klubobmann Maximilian Krauss, MA für ihre Beiträge zu dieser Ausgabe der MWR.

Gleichzeitig danken wir den Freiheitlichen Arbeitnehmern Wien und dem Wiener Seniorenring für ihre Beiträge, die Ausdruck unserer guten und intensiven Zusammenarbeiten im Rahmen unserer besten Kräfte sind.

Ganz besonders danken wir auch unseren Inserenten aus der Wiener Wirtschaft, wie der Firma LATT, die mit Ihrer Unterstützung die Herausgabe unseres Magazines ermöglichen. Gleichzeitig empfehlen wir sie gerne als Auftragspartner.

Abschließend wünsche ich Ihnen namens des Vorstandes des Österreichischen Mieterschutzringes eine spannende und anregende Lektüre dieser Ausgabe unseres Magazines „Mein Wohnrecht“.

Mag. Dr. Alfred Wansch
Vorsitzender des Vorstandes Österreichischer Mieterschutzring Wien

Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik für Superreiche!



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-Bundeschancellor Karl Nehammer hingegen ungleich weniger Aufmerksamkeit und noch weniger Engagement. Um 24 Prozent stiegen die Kategoriemieten in 15 Monaten. Richtwerterhöhungen werden gnadenlos durchgepeitscht. Und Anleger sollen gemeinnützige Sozialwohnungen in Zukunft völlig unreguliert zum Sozialtarif kaufen und 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 Hausherren. 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. Begrenzung der Erhöhung aller Mieten mit maximal zwei Prozent pro Jahr.
3. Ausdehnung des Vollarbeitsbereiches des Mietrechtsgesetzes: Unterdurchschnittliche Bausubstanz darf nicht länger die profitabelste sein.
4. Befristungsverbot für institutionelle Vermieter: Die Menschen

brauchen Wohnsicherheit, die wir Freiheitliche ihnen geben wollen. Zudem zählen Befristungen zu den größten Wohnkostentreibern.

5. 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 die ÖVP abzuwählen. Schluss mit der ÖVP-Wohnpolitik für Superreiche!

NAbg. Mag. Philipp Schrangl, geboren am 14. März 1985, ist Bauten- und Wohnsprecher der FPÖ.

Österreichischer Mieterschutzring



Ihr Schlüssel zum Erfolg!

Schluss mit Zuwanderung Wien muss Abschiebehauptstadt werden



Von FPÖ-Landesparteibmann
Stadtrat Dominik Nepp

33.458 Menschen leben in Wien mittlerweile in der Grundversorgung und es werden täglich mehr. Vor allem Syrer, Afghanen und Marokkaner zieht es in die Bundeshauptstadt, die Auswirkungen dieser unkontrollierten Zuwanderung sind mittlerweile deutlich spürbar.

Gewalttaten wie Raub, Mord und schwere Körperverletzungen, begangen durch illegale Zuwanderer, haben in den vergangenen Wochen die Schlagzeilen bestimmt. Wien hat ein veritables Problem mit Ausländerkriminalität. NGO und Konsorten argumentieren die Straftaten immer wieder mit „traumatischen Erlebnissen der Flucht“ weg. Es ist höchste Zeit für einen Schutz der Wiener Bevölkerung durch rigoroses Abschieben straffällig gewordener Asylanten, subsidiär Schutzberechtigter oder Asylwerber. Wer sich nicht an unsere Gesetze hält, muss das Land umgehend verlassen. Wenn hier nicht umgehend abschreckende Maßnahmen gesetzt werden, bleibt die Bundeshauptstadt Sammelpunkt für Kriminelle.

Umfragen zeigen: Den Wienern reicht es, sie wollen nicht länger zusehen, wie ihre Stadt von Fremden übernommen wird. Doch wenn Bürgermeister Ludwig nicht rasch handelt, werden wir bald Zustände wie in Frankreich oder Belgien erleben. Auf den Straßen Favoritens

zeigen sich bereits jetzt die ersten Anzeichen. Die Polizei ist machtlos, wenn junge Ausländer randalieren, Mädchen belästigen und Passanten anpöbeln. Das kann nicht unser Ziel sein.

SPÖ-Bürgermeister Ludwig muss hier endlich eine rote Linie ziehen und auch die monetären Anreize für Zuwanderer abschaffen. Zwar ist es die Schuld des Bundes, dass überhaupt so viele Menschen Asylanträge in Österreich stellen, dass die Asylquote in Wien jedoch so hoch ist, liegt allein in der Verantwortung der rot-pinken Stadtregierung, denn immer noch wird jeder bereitwillig in Wien aufgenommen. Ludwig und Co. werfen Asylwerbern und Asylantern das Geld der Steuerzahler nach, sorgen für günstige Wohnungen und bieten ihnen das rundum „Susi-Sorglos-Paket“ ohne der Forderung nach einer Gegenleistung an.

Allerdings sind es selten echte Flüchtlinge, sondern lediglich Menschen, die sich hier auf Staatskosten ein gutes Leben erwarten. Weder Frauen und Kinder, noch die viel zitierten Fachkräfte kommen nach Wien. Damit der ungebrochene Zuzug von unqualifizierten Menschen, die lediglich in das Sozialsystem ein-

wandern jedoch keinerlei Arbeitsqualifikation mitbringen, endlich gestoppt wird, muss auch im Bereich der Sozialhilfe eine Kehrtwendung erfolgen. Wir müssen unser System dahingehend umstellen, dass Zuwanderer nicht automatisch Mindestsicherung, Krankenversicherung und Mietbeihilfen bekommen, sobald sie die Stadtgrenze übertreten haben. Nur mit dieser rigorosen Maßnahme beenden wir die Massenzuwanderung von Wirtschaftsflüchtlingen, für die Wien als Eldorado angepriesen wird.

Gerade in Zeiten massiver Teuerung und Rekord-Inflation, in denen die Menschen zu wenig Einkommen zum Auskommen haben, muss das Geld sinnvoll investiert und jene entlastet werden, die auch seit Jahren in das System einzahlen. Neben der Einstellung von Geldgeschenken für illegale Zuwanderer müssen auch die Subventionen undurchsichtiger Integrationsvereine umgehend gestoppt werden. Hier versiegen in Wien jährlich Millionen Euro, die an anderer Stelle gebraucht würden. Zudem zeigt sich, dass Integration in der Form, wie sie bei uns betrieben wird, nicht funktioniert. Die Zahl der Migranten, die fleißig arbeiten, sich hier etwas aufgebaut und unsere Lebensweise ohne wenn und aber ange-

Wohnen in Wien muss wieder leistbar werden

- 🚫 **Sofortige Rücknahme aller Gebührenerhöhungen**
- 🚫 **Senkung der Strom- und Gaspreise durch die Wien-Energie**
- 🚫 **Verzicht auf Mietzinserhöhungen in städtischen Wohnungen**
- 🚫 **Vergabe städtischer Wohnungen ausschließlich an Österreicher**

Dominik Nepp
Landesparteibmann

nommen haben, sinkt. Auch sie leiden an der unkontrollierten Zuwanderung und sehen die Probleme, die diese mit sich bringt. Doch auch sie finden kein Gehör.

Wir Freiheitliche sind die einzig ehrliche politische Kraft, die diesen Missständen einen Riegel vorschieben will. Ich verspreche, als nächster Wiener Bürgermeister hier umgehend zu handeln! Zuwanderung - Wien muss Abschiebehauptstadt werden

33.458 Menschen leben in Wien mittlerweile in der Grundversorgung und es werden täglich mehr. Vor allem Syrer, Afghanen und Marokkaner zieht es in die Bundeshauptstadt, die Auswirkungen dieser unkontrollierten Zuwanderung sind mittlerweile deutlich spürbar. Gewalttaten wie Raub, Mord und schwere Körperverletzungen, begangen durch illegale Zuwanderer, haben in den vergangenen Wochen die Schlagzeilen bestimmt. Wien hat ein veritables Problem mit Ausländerkriminalität. NGO und Konsorten argumentieren die Straftaten immer wieder mit „traumatischen Erlebnissen der Flucht“ weg. Es ist höchste Zeit für einen Schutz der Wiener Bevölkerung durch rigoroses Abschieben straffällig gewordener Asylanten, subsidiär Schutzberechtigter oder Asylwerber. Wer sich nicht an unsere Gesetze hält, muss das Land umgehend verlassen. Wenn hier nicht umgehend abschreckende Maßnahmen gesetzt werden, bleibt die Bundeshauptstadt Sammelpunkt für Kriminelle.

Umfragen zeigen: Den Wienern reicht

es, sie wollen nicht länger zusehen, wie ihre Stadt von Fremden übernommen wird. Doch wenn Bürgermeister Ludwig nicht rasch handelt, werden wir bald Zustände wie in Frankreich oder Belgien erleben. Auf den Straßen Favoritens zeigen sich bereits jetzt die ersten Anzeichen. Die Polizei ist machtlos, wenn junge Ausländer randalieren, Mädchen belästigen und Passanten anpöbeln. Das kann nicht unser Ziel sein.

SPÖ-Bürgermeister Ludwig muss hier endlich eine rote Linie ziehen und auch die monetären Anreize für Zuwanderer abschaffen. Zwar ist es die Schuld des Bundes, dass überhaupt so viele Menschen Asylanträge in Österreich stellen, dass die Asylquote in Wien jedoch so hoch ist, liegt allein in der Verantwortung der rot-pinken Stadtregierung, denn immer noch wird jeder bereitwillig in Wien aufgenommen. Ludwig und Co. werfen Asylwerbern und Asylantern das Geld der Steuerzahler nach, sorgen für günstige Wohnungen und bieten ihnen das rundum „Susi-Sorglos-Paket“ ohne der Forderung nach einer Gegenleistung an.

Allerdings sind es selten echte Flüchtlinge, sondern lediglich Menschen, die sich hier auf Staatskosten ein gutes Leben erwarten. Weder Frauen und Kinder, noch die viel zitierten Fachkräfte kommen nach Wien. Damit der ungebrochene Zuzug von unqualifizierten Menschen, die lediglich in das Sozialsystem einwandern jedoch keinerlei Arbeitsqualifikation mitbringen, endlich gestoppt wird, muss auch im Bereich

der Sozialhilfe eine Kehrtwendung erfolgen. Wir müssen unser System dahingehend umstellen, dass Zuwanderer nicht automatisch Mindestsicherung, Krankenversicherung und Mietbeihilfen bekommen, sobald sie die Stadtgrenze übertreten haben. Nur mit dieser rigorosen Maßnahme beenden wir die Massenzuwanderung von Wirtschaftsflüchtlingen, für die Wien als Eldorado angepriesen wird.

Gerade in Zeiten massiver Teuerung und Rekord-Inflation, in denen die Menschen zu wenig Einkommen zum Auskommen haben, muss das Geld sinnvoll investiert und jene entlastet werden, die auch seit Jahren in das System einzahlen. Neben der Einstellung von Geldgeschenken für illegale Zuwanderer müssen auch die Subventionen undurchsichtiger Integrationsvereine umgehend gestoppt werden. Hier versiegen in Wien jährlich Millionen Euro, die an anderer Stelle gebraucht würden. Zudem zeigt sich, dass Integration in der Form, wie sie bei uns betrieben wird, nicht funktioniert. Die Zahl der Migranten, die fleißig arbeiten, sich hier etwas aufgebaut und unsere Lebensweise ohne wenn und aber angenommen haben, sinkt. Auch sie leiden an der unkontrollierten Zuwanderung und sehen die Probleme, die diese mit sich bringt. Doch auch sie finden kein Gehör.

Wir Freiheitliche sind die einzig ehrliche politische Kraft, die diesen Missständen einen Riegel vorschieben will. Ich verspreche, als nächster Wiener Bürgermeister hier umgehend zu handeln!

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



Trotz teils desolater Wohnungen: Wien erhöht die Mieten sukzessive



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

Es vergeht in Wien kein Tag ohne einen neuen Skandal im Wohnbauressort von SPÖ-Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. Besonders dramatisch ist die Situation für die Mieter in jenen Gemeindebauten, die massiv renovierungsbedürftig sind. Feuchtigkeit, Nässe, undichte Fenster und Schimmelbildung sind keine Seltenheit und beschreiben nur einen Bruchteil der Mängel, von denen Mietern regelmäßig berichten.

Auch der Rechnungshof hat in unserem Prüfansuchen schon 2021 den von uns Freiheitlichen kritisierten Sanierungsrückstau dokumentiert. Es ist dramatisch, dass die von Wiener Wohnen selbst angestrebte Sanierungsrate von jährlich rund 7.300 Mietobjekten lediglich zu 45% (!) umgesetzt wurde. Das bedeutet einen Sanierungszyklus von 67 Jahren statt der eigentlich angestrebten 30 Jahre. Auch wenn es damit amtlich ist, dass die Stadt Wien die Gemeindebauwohnungen stiefmütterlich behandelt und großen Nachholbedarf im sozialen Wohnbau hat, ist den Mietern nicht geholfen. Denn anstatt ihren Verpflichtungen nachzukommen – innerhalb der letzten beiden Jahre gab es keine spürbaren Verbesserungen –, werden die Mieten Schritt für Schritt angehoben, anstatt die Mieter zu entlasten und auf die Indexanpassung zu verzichten. Diese Möglichkeit hätte der Bürgermeister, er setzt es nur nicht um, redet sich stattdessen lieber da-

rauf aus, dass es keine bundesweite Mietpreisbremse gäbe. Ein Armutszeugnis der Sozialdemokratie!

Besonders dramatisch ist die Situation dann, wenn statt versprochener Sanierungen plötzlich ein Auszug von den Bewohnern im Gemeindebau verlangt wird. Aktuell betrifft dies einen Gemeindebau in Simmering, wo zwar im Jahr 2003 eine Sockelsanierung durchgeführt wurde und die Bewohner jedoch nach wie vor regelmäßig vergeblich auf Missstände wie Feuchtigkeit und Nässe hingewiesen haben. Nun wurde ihnen völlig unerwartet mitgeteilt, dass sie wegen Einsturzgefahr ausziehen müssen. Die Dauer der Sanierung beträgt vermutlich mehrere Jahre, Ausweichunterkünfte wurden teilweise mit fehlender Küchenausstattung angeboten.

Erschreckenderweise ist diese Causa kein Einzelfall. Im Ressort von Stadträtin Gaal herrscht völliges Chaos und es sieht so aus, als hätte sie Wiener Wohnen nicht im Griff. Das belegen weitere Beispiele wie die Chaossanierung Jedlese oder die verheerenden Zustände in der Anlage Handelskai 214. Der Umgang der Ludwig-SPÖ mit den Gemeindebaumietern ist eine Schande. Während die Mieten durch Bürgermeister Ludwig teilweise um hunderte

Euro pro Monat mehrfach angehoben wurden, werden die baulichen Zustände immer desolater.

Der soziale Wohnbau hat in Wien eine lange Tradition und wurde seit den 70er Jahren wie eine Monstranz von der Sozialdemokratie vor sich hergetragen. Was nun davon über ist, ist ein trauriges Abbild der SPÖ selbst: Der Putz ist, im wahrsten Sinn des Wortes, ab.

Doch die Auswirkungen dieser verpatzten roten Wohnpolitik sind noch viel dramatischer, wenn man einen Blick in die Zukunft wagt. Denn die Verantwortlichen – vom Bürgermeister abwärts – setzen die Wohnsicherheit von hunderttausenden Wienern aufs Spiel. Die Menschen sind auf günstigen Wohnraum, der auch einen gewissen Standard verspricht, angewiesen. Wenn Ludwig hier nicht rasch handelt und das Ruder herumreißt, steuern wir in eine düstere Zukunft, in der private Grund- und Mietspekulanten die Preise nach oben treiben werden. Das wollen wir mit aller Kraft verhindern!

Die FPÖ ist die einzige Partei, die auf der Seite Wiener Gemeindebaumietern steht und sie mit allen Kräften gegen dieses rote Totalversagen unterstützt.




Teuerung und Inflation wirksam bekämpfen!

- Ausstieg aus den Russland-Sanktionen**
- Preisdeckel für Lebensmittel und Spritpreise**
- Gas- und Strompreise senken**
- ORF-Zwangsgebühren und CO₂-Steuer abschaffen**
- Städtische Abgaben und Gebühren senken**
- Volle Inflationsabgeltung bei Pensionen**

Maximilian Krauss
Klubobmann

Umsatzsteuer und Wohnen – ein möglicher neuer Weg

Eine Anregung zur Diskussion zu diesem Thema; wir freuen uns auf Ihre Beiträge und Kommentare!

Gänzlicher Verzicht bzw. höchstmögliche Reduktion der 10%igen Umsatzsteuer auf Wohnraummiete!

Der Staat unter schwarz-grüner Regierung ist einer der Hauptprofiteure der explodierten Wohnkosten. Monat für Monat kassiert er von den Mieterinnen und Mietern 10 % der Wohnkosten in Form der Umsatzsteuer. Je höher die Wohnkosten, umso mehr Einnahmen für den Staat.

Deshalb ist das scheinheilige Beschwören einer ständigen Suche nach Lösungen und Maßnahmen zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter durch Vertreter der schwarzgrünen Regierung - gelinde ausgedrückt - unehrlich.

Ursache der Wohnkostenexplosion ist nicht der „Immobilienkapitalist“, sondern zu einem bedeutenden Ausmaß dienehmerqualitäten von Staat und parteinahen Gesellschaften im sozialen Wohnbau.

Daher ist die Schaffung von bundesgesetzlichen Voraussetzungen für den gänzlichen Verzicht auf die Umsatzsteuer für Wohnkosten bei Mietwohnungen, welche

die festzulegende Kriterien der Förderungswürdigkeit erfüllen (Wohnungsgröße, Höchstbetrag, u.ä.) unbedingt erforderlich.

Damit entlasten wir die Mieterinnen und Mieter um mehr als eine Monatsmiete im Jahr. Bei der gesetzlichen Ausgestaltung ist zu gewährleisten, dass den Vermietern der Vorsteuerabzug für diese umsatzsteuerlich entlasteten Wohnungen und Objekte nicht verloren geht. Sollte der völlige Entfall der Umsatzsteuer für Wohnkosten aus EU-rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wie mancherorts behauptet wird, so ist zunächst die Richtigkeit dieser Behauptung zu prüfen.

Sollte die Aussage zutreffen, so ist die derzeit höchstmögliche Reduktion des Umsatzsteuersatzes umzusetzen und in der Folge die europarechtliche Grundlage laufend zu überprüfen mit dem Ziel eines vollständigen Verzichtes sobald dies möglich ist.

Verzicht auf Umsatzsteuer bzw. Reduktion des Steuersatzes für Maklergebühren für die Vermittlung von Wohnimmobilien

Die oben angeführten Gründe treffen auch auf die Maklergebühren zu. Während die Makler ins Scheinwerferlicht wegen Ihres Provisionsanspruches für erbrachte Leistungen gedrängt werden, nimmt der Staat unter schwarzgrüner Führung den Mieterinnen und Mietern 20 % des Provisionsbetrages.

Daher ist die Schaffung der bundesgesetzlichen Voraussetzungen für den gänzlichen Verzicht auf die Umsatzsteuer für Vermittlungsprovisionen für Mietwohnungen, welche die festzulegende Kriterien der Förderungswürdigkeit erfüllen (Wohnungsgröße, Höchstbetrag, u.ä.) auch hier dringend erforderlich.

Hierbei sind die oben angeführte Vorsteuerthematik und die oben dargestellte EU-Rechtsthematik zu berücksichtigen. Gerade im Bereich der damit unterstützten Mieterinnen und Mieter ist davon auszugehen, dass die bei den Wohnkosten ersparten Beträge in den Konsum und damit in die Wirtschaft fließen, sodass die geforderten Maßnahmen auf indirektem Wege finanziert sind.

Der ÖMR in den elektronischen und sozialen Medien

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

UNABHÄNGIG

KOMPETENT

EINSATZBEREIT

UNBEUGSAM



facebook.com/mieterschutzring.at

mieterschutzring.at

Im Gespräch: Michael Oberlechner, Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien



Die Teuerung bestimmt nicht nur das Leben, sondern auch die Mietpreise. Ein Umstand, der nicht nur die Armut im Land fördert, sondern auch Arbeitnehmer in den Wahnsinn treibt. Der geschäftsführende Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien, Michael Oberlechner, MA, schildert uns in einem Interview seine Eindrücke und was seitens der Arbeiterkammer und der Stadt Wien getan werden könnte.

MWR: Immer wieder hört man das Argument „Die Teuerung lässt die Mieten steigen“, ist dem so?

Michael Oberlechner: Nur teilweise. Natürlich macht eine Teuerung alles teurer. Bei den Mietpreisen muss man aber differenzieren. Hier hätten sowohl die Stadt Wien und Bürgermeister Dr. Michael Ludwig, als auch die Türkis-grüne Bundesregierung Möglichkeiten Mieterhöhungen zu unterbinden.

MWR: Reden wir von einer Mietpreisbremse? Denn es hat den Anschein, als würden die Stadt Wien und die Bundesregierung bei diesem Thema die Verantwortung hin und her schieben.

Michael Oberlechner: Sowohl Bürgermeister Ludwig, als auch BK Nehammer müssten kompromisslos tätig werden. Wir haben einerseits die Kategoriemieten, die zu einem Großteil der Stadt Wien zugerechnet werden können. Nach Erhöhungen um ein Viertel des Mietpreises in den vergangenen Monaten, steht

nun die nächste Erhöhung des Zinses an. Dass eine Mietpreisbremse auch im Land verordnet werden kann, hat Ludwigs Genosse, Landeshauptmann Droschitzky vorgezeigt. Warum also nicht auch in Wien?

MWR: Die Stadt Wien selbst sagt ja, dass weit mehr als die Hälfte der Mieter in geförderten Wohnungen, also Wohnungen der Stadt Wien wohnen. Was ist mit dem Rest der Mieter?

Michael Oberlechner: Auf der anderen Seite gibt es die privaten Mietwohnungen. Diese sind allein in den letzten eineinhalb Jahren vier bis sechsmal verteuert worden. Ein Mieter zahlt hier im Schnitt um 1.400 Euro mehr pro Jahr. Hier könnte der Bund eine Mietpreisbremse einführen. Nur ist das mit dieser ÖVP nicht zu machen. Diese macht Politik für ihr Klientel.

MWR: Ist wohnen in Wien noch günstig?

Michael Oberlechner: Die Stadt Wien hat im Laufe der Jahre einen sehr guten „Marketing-Schmäh“ entwickelt: „Wien, die Stadt mit der höchsten Lebensqualität“. Die jährliche Mercer Studie liegt hier auch richtig, aber auch die Kehrseite der Medaille wird von Mercer beleuchtet. Es gibt auch eine „Cost of Living“ Studie. Und hier liegt Wien in Europa klar in den Top Ten. Das heißt, dass das Leben in Wien teurer ist, als in Städten wie Paris oder Amsterdam.

MWR: Was wären nachhaltige Lösungen, um die Lebenskosten zu senken?

Michael Oberlechner: Es gibt einige Optionen. Eine Mietpreisbremse muss her, und zwar rasch, sonst haben wir eine unüberschaubare Anzahl an Delogierungen. Menschen leben in bescheidenen Verhältnissen und müssen sich dennoch verschulden. Die Mehrwertsteuer ist auch ein Thema, welches man angehen muss. Lebensmittel sind für viele zum Luxus geworden. Darum, weg damit. Und wenn die Menschen in die Arbeit fahren, können das viele, vor allem Pendler, nicht mit den öffentlichen Ver-

kehrsmittel. Autofahrer bezahlen bei jeder Tankfüllung Pflichtbevorratung, Mineralölsteuer, Mehrwertsteuer und zum Drüberstreuen nun auch CO₂-Abgabe.

MWR: Österreich ist Steuerabgabenland Nummer Eins.

Michael Oberlechner: Eine derartig hohe Steuerbelastung ist in solchen Zeiten einfach nicht tragbar. Und dass Österreich im absoluten Spitzenfeld ist, was die Besteuerung der Löhne und Gehälter betrifft, brauchen wir ohnehin nicht diskutieren. Den Menschen bleibt am Monatsende trotz jahrzehntelanger Arbeit von Gehalt oder Pension nichts übrig.

MWR: Gibt es Betroffene, von denen sie persönlich wissen?

Michael Oberlechner: Ja, es gibt Unzählige, die sich an die Freiheitlichen Arbeitnehmer gewendet haben. Exemplarisch haben wir im Zuge unserer Kampagne drei Menschen vor den Vorhang geholt. Eine alleinerziehende Mutter mit zwei Jobs, einen leitenden Bauangestellten mit drei Kindern, einen kurz vor der Pension stehenden Lkw-Fahrer. Alle verbindet dass ihnen am Monatsende kein Geld übrig bleibt, bzw. bald jeden Monat „Minus“ machen.

MWR: Ist es nicht Sache der Arbeiterkammer sich für die Arbeitnehmer einzusetzen?

Michael Oberlechner: Klar, die Kernaufgabe. Von AK-Präsidentin Renate Anderl und der SPÖ kommt allerdings zu wenig. Frau Anderl berichtet in den Medien über dieselben Schicksale, die ihr nahe gehen. Nur dass sie alledem leichter Einhalt gebieten könnte. Sie sitzt im Wiener Ausschuss der SPÖ, gemeinsam mit dem Wiener Bürgermeister Dr. Ludwig, der in Wien alles verteuert. Es wäre also ein Leichtes, zu sagen „Genosse, so nicht“, nur das passiert anscheinend nicht. **Des- halb sind die Freiheitlichen Arbeitnehmer bei der nächsten Wiener AK-Wahl im Frühjahr 2024 die Alternative zu Ludwigs Steigbügelhaltern. Denn wir stehen für Einkommen zum Auskommen.**

Alles rund um die Betriebskosten

Die Betriebskosten machen einen wesentlichen Teil der Wohnkosten aus. Das ist nicht erst seit der aktuellen Teuerungswelle so, aber Grund genug, sich in dieser Ausgabe von „Mein Wohnrecht“ näher mit dem Thema Betriebskosten auseinanderzusetzen.

Maßgeblich für die Teuerung im Bereich der Betriebskosten ist das Valorisierungsgesetz in Wien, das eine automatische, inflationsabhängige Anpassung der kommunalen Gebühren vorsieht. Die Anpassung der Gebühren unter anderem für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex (VPI), dem Maßstab für die Inflation in Österreich.

Darüber hinaus erhöhte sich mit der Valorisierung der Kategoriebeträge auch das Verwaltungshonorar nach § 22 MRG als Teil des Betriebskostenkatalogs. Aufgrund des mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenminderungsgesetzes (MPFLG) kam es zu einer Verschiebung der an sich mit 01.04.2021 vorzunehmenden Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge um ein Jahr.

Vergangenen April wurden die Richtwerte und Kategoriebeträge daher verzögert mit Wirksamkeit zum 01.04.2022 valorisiert. Mit Wirksamkeit 01.06.2022 wurden die Kategoriebeträge ein weiteres Mal valorisiert. Damit kam es zu Erhöhungen im Abstand von lediglich zwei Monaten.

Im Folgenden wird überblicksweise auf die rechtlichen Umstände im Bereich der Miete im MRG-Bereich eingegangen, die im Wesentlichen auch für Genossenschaftsmieter gültig sind. An gegebenen Stellen wird auf Sonderregelungen im Bereich des „genossenschaftlichen“ Wohnens hingewiesen.

1) Gesetzliche Grundlage für die Verrechnung von Betriebskosten

Gemäß § 15 MRG setzt sich der Mietzins u.a. zusammen aus dem Hauptmietzins, dem Anteil für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, dem Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (das sind die Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen, zum Beispiel Lift, Wasch-

küche und Ähnlichem) und der Umsatzsteuer. Damit sind die Betriebskosten Teil des Mietzinses, der jeweils bis Monatsfünften im Vorhinein zu bezahlen ist.

2) Aufteilung der Betriebskosten

Die einzelnen Betriebskosten fallen beim Vermieter nicht auf den jeweiligen Mieter bezogen an, sondern betreffen in der Regel immer die gesamte Liegenschaft. Die Aufteilung auf die einzelnen Mieter erfolgt dann im Normalfall, wenn es keine gesonderte Vereinbarung gibt, entweder nach der Nutzfläche oder dem Nutzwert. Die Nutzfläche des konkreten Mietgegenstandes im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Hauses ergibt dann den Prozentsatz, der dem einzelnen Mieter vorgeschrieben werden kann. Abweichend davon wird der Nutzwert berechnet aus der Nutzfläche des Objektes und allfälliger Zu- und Abschläge für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften. Es gibt darüber hinaus auch Sonderfälle der Aufteilung von bestimmten Betriebskosten nach dem messbaren Verbrauch.

In der Praxis kommt es vor, dass falsche, für den Mieter nachteilige Schlüssel zur Anwendung kommen oder an sich zulässige Schlüssel falsch abgerechnet werden. Nähere Informationen über die Möglichkeiten und den Ablauf von Verfahren zur Richtigstellung nachteiliger Verrechnungsschlüssel erhalten unsere Mitglieder im persönlichen Beratungsgespräch.

3) Katalog der verrechenbaren Betriebskosten

§ 21 MRG enthält eine taxative Aufzählung jener Kosten, die als Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Dies bedeutet, dass jene Kosten, die sich nicht in diesem Katalog finden, nicht in der Be-

triebskostenabrechnung aufscheinen dürfen. Weiters dürfen grundsätzlich nur die Kosten des Betriebes, nicht aber Kosten aus der Erhaltung des Hauses im Wege der Betriebskosten weiterverrechnet werden. Die Erhaltungskosten sind aus den eingenommenen Hauptmietzinsen durch den Eigentümer zu tragen.

Falls dennoch unzulässiger Weise die Mieter im Wege der Betriebskosten mit Erhaltungskosten belastet werden, wie wir es in unsere Praxis als Mieterschutzorganisation immer wieder erleben, vertreten wir die Mieter bei der Durchsetzung ihrer Rechte auf Rückerstattung dieser widerrechtlich verrechneten Kosten.



Es gibt eine Unzahl von Beispielen aus der Rechtsprechung von Schlichtungsstellen und Gerichten, welche Kosten als Betriebskosten anzuerkennen sind und welche Kosten vom Eigentümer/Vermieter selbst zu tragen sind:

- So zählen zum Beispiel die Kosten der Entfernung von Bauschutt und Gerümpel nur dann zu den Betriebskosten, wenn sich ihre Herkunft nicht feststellen lässt. In allen anderen Fällen hat der Vermieter die Kosten direkt beim „Verursacher“ einzuheben.

- Die Kosten für die regelmäßige Rauchfangkehrung dürfen beispielsweise als Betriebskosten verrechnet werden, nicht jedoch die Kosten für das Schleifen des Kamines.

Daher empfiehlt sich in jedem Fall die Überprüfung der verrechneten Betriebskosten durch die Fachleute des Österreichischen Mieterschutzringes.

4) Zulässige Höhe der Betriebskosten

Es ist für Mieter als unbefriedigender Missstand zu werten, dass der Eigentümer grundsätzlich frei in der Auswahl und Vergabe der Leistungen im Bereich der Betriebskosten ist. Da er die Kosten zur Gänze an die Mieter überwälzen kann, besteht keine Verpflichtung und für viele Vermieter daher auch keine Veranlassung, wenn nicht den günstigsten Anbieter, dann zumindest den Bestbieter zu suchen. Im Ergebnis handelt es sich um „Verträge zu Lasten Dritter“, die in der österreichischen Rechtsordnung eigentlich verpönt sind.

In der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass entweder nahestehende Unternehmen oder Konzerngesellschaften zu Höchstpreisen beauftragt werden oder aus welcher Motivation auch immer von Eigentümern oder Hausverwaltungen zu Preisen abgerechnet wird, die nicht „marktüblich“ sind und die sie auf eigene Kosten nicht akzeptieren würden.

Der Oberste Gerichtshof hat jedoch zumindest klargestellt, dass der Vermieter nur solche Kosten als auf die Mieter als Betriebskosten überwälzen darf, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicher Weise aufgewendet werden. Ein klassischer Anwendungsfall dieser OGH-Rechtsprechung waren die überhöhten Kosten der Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH, einer Tochtergesellschaft von Wiener Wohnen, für deren Leistungen im Bereich der Garten- und Hausbetreuung. In diesen Verfahren wurde die Rückerstattung der überhöhten Betriebskosten an die Mieter im Wege des Betriebskosten-Überprüfungsverfahrens erreicht.

5) Vorschreibung der Betriebskosten

Grundsätzlich hat der Vermieter die Wahl zwischen einer Einzelverrechnung der Kosten je nach Anfall oder einer Jahrespauschalverrechnung. Beinahe ausschließlich wird bei Mehrparteienwohnhäusern von der Jahrespauschalverrechnung Gebrauch gemacht. Dabei darf der Vermieter zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden

Betriebskosten zu jedem Monatsersten einen gleichbleibenden Teil- bzw. Akontobetrag vorschreiben. Der Vermieter ist jedoch nicht frei in der Festlegung der Höhe des monatlichen Betriebskostenteilbetrages, wie manche Vermieter dies gelegentlich handhaben.

Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass sich die Höhe der Teilbeträge eines Jahres aus dem Gesamtbetrag der tatsächlich angefallenen Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres ergeben muss. Diese Summe kann zur „Absicherung“ von Kostenerhöhungen um maximal 10 % erhöht werden und stellt durch 12 geteilt den Höchstbetrag der zulässigen monatlichen Akontovorschreibung dar.

Dieser Höchstbetrag wird in der Praxis immer wieder überschritten, sodass die Befassung der Rechtsexperten des Österreichischen Mieterschutzringes mit der Prüfung auch der monatlichen Betriebskostenteilbeträge auf jeden Fall empfehlenswert ist.

6) Überprüfung der Betriebskostenabrechnung und Verfahren zur Rückerstattung

Wesentlicher Bestandteil des Systems der Jahrespauschalverrechnung ist die gesetzliche Vorschrift, dass der Vermieter die „im Laufe eines Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen hat. Er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und den Belegen auf seine Kosten Abschriften/ Ablichtungen anfertigen zu lassen.“

Die Legung der Abrechnung oder die Belegeinsicht samt Übergabe von Kopien sind im Verweigerungsfalle bei Schlichtungsstelle bzw. Gericht schlussendlich durch Ordnungs-Geldstrafen erzwingbar. In der Praxis bedeutsamer ist jedoch die inhaltliche Überprüfung der Jahresabrechnungen auf Grundlage der eingesehenen Belege. Kommen bei der Prüfung der Unterlagen Zweifel auf, ob bestimmte Positionen dem Grunde oder der Höhe nach zulässige Betriebskosten

darstellen, besteht für jeden einzelnen Mieter bzw. Mietergruppen oder alle Mieter der Anspruch, die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung bei der Schlichtungsstelle drei Jahre rückwirkend zu beantragen.

WICHTIG: Bei „Genossenschaftswohnungen“ ist dabei gemäß WGG eine **Präklusionsfrist* von sechs Monaten ab Auflage der Abrechnung** zu beachten. Vor Ablauf der Sechsmonats-Frist sind begründete Einwendungen zu erheben. Widrigenfalls gilt die Abrechnung als „endgültig geprüft und anerkannt“.

Entscheidet die Schlichtungsstelle nicht binnen drei Monaten oder scheint die Entscheidung der Schlichtungsstelle sachverhalts- oder rechtswidrig, besteht die Möglichkeit zur Anrufung des Bezirksgerichtes. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ab Anrufung des Gerichtes bei Nichtbestehen einer Rechtsschutzdeckung nicht zu unterschätzende Verfahrenskostenrisiken (vor allem für Kosten eigener und gegnerischer Rechtsvertretung und für Sachverständigenkosten) bestehen.

Für die Mitglieder des Österreichischen Mieterschutzringes Wien fallen keine Kosten für die eigene Rechtsvertretung an; die Beratung und Vertretung durch den Mieterschutzring ist Teil der Leistungen für seine Mitglieder! So betreut der Mieterschutzring seine Mitglieder im Bereich der Betriebskostenabrechnungen von der Prüfung der Abrechnungen über die Einholung der Belege bis zur Überprüfung der Betriebskosten und Rückforderung überhöhter Beträge bei Schlichtungsstelle und Gerichten.

*Präklusion

Präklusion bedeutet den Verlust eines Rechts, wenn eine Rechtshandlung nicht innerhalb einer bestimmten gesetzlichen, richterlichen oder verwaltungsbehördlichen Frist vorgenommen wurde.

Beispiel

Wurde in einem Bauverfahren eine mündliche Verhandlung in besonderer (gesetzlich geregelter) Form kundgemacht, so kann ein Gegner des Bauvorhabens seine Einwände dagegen nur bis während der Verhandlung vorbringen. Nach der Verhandlung ist er präkludiert, seine Parteistellung im Verfahren ist verloren.

Die Fenster im Mietrecht

Erhaltungspflicht und Investitionersatz

In der wohnrechtlichen Beratungspraxis geht es oft um die sogenannten Instandsetzungs- und Erhaltungspflichten des Vermieters, insbesondere was die Fenster betrifft, sowie um allfällige Investitionersatzansprüche des Mieters, wenn er sich selbst um eine Erneuerung oder Reparatur kümmert.

Im Bereich der Vollenwendung des MRG trifft den Vermieter gemäß § 3 Abs 2 Z 1 MRG die Erhaltungspflicht betreffend allgemeiner Teile der Liegenschaft. Nach ständiger Rechtsprechung stellen die Wohnungsfenster als Bestandteil der „Außenhaut“ des Hauses einen solchen allgemeinen Teil dar und sind daher von der Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG umfasst (MietSlg 41.192 uvm).

Bei den vor allem in den Wiener Gründerzeithäusern oft anzutreffenden „Kastenfensern“, die aus Innen- und Außenfenster bestehen, sind dagegen nur die Außenfenster als allgemeine Teile der Liegenschaft anzusehen. Die Erhaltung der Innenfensterflügel als Teil des Mietgegenstands obliegt dem Mieter, sofern nicht ein ernster Schaden des Hauses bzw eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt (5 Ob 197/97i).

Verbundfenster, bei denen Außen- und Innenseite funktional miteinander verbunden sind, werden aber als Ganzes als Teil der „Außenhaut“ betrachtet und fallen daher wieder zur Gänze in die Erhaltungspflicht des Vermieters (5 Ob 123/10i).

Die Grundvoraussetzung jeglicher Erhaltungspflicht ist ein Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit und Brauchbarkeit oder zumindest eine Schadensgefahr (5 Ob 106/08m). Erst wenn ein Mangel vorliegt, kann ich den Vermieter in Pflicht nehmen und unter Umständen nicht nur die Instandhaltung selbst, sondern auch eine darüberhinausgehende Erneuerung von ihm verlangen.

Ausschlaggebend dafür ist, ob aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Austausch bzw

die Erneuerung der Fenster vernünftiger ist, als eine bloße Instandhaltung (5 Ob 110/91, 5 Ob 15/96 uvm). Dabei ist nicht nur ein Vergleich der Kosten zwischen Erneuerung und Instandhaltung heranzuziehen, sondern auch die in Zukunft zu erwartenden Sanierungskosten einzubeziehen. Bei der Wahl des Materials der auszutauschenden Fenster ist der Vermieter aber grundsätzlich frei, sofern er sich am ortsüblichen Standard und am allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses orientiert (5 Ob 110/91).

Diese notwendigen Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten kann der Mieter auch bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien mittels Antrag erzwingen, wenn sich der Vermieter weigert die Arbeiten durchführen zu lassen. Der Österreichische Mieterschutzring berät und unterstützt Sie dabei gerne.

Hat der Mieter entweder aus Eigeninitiative oder aufgrund falscher Informationen die Fenster selbst erneuern oder instand setzen lassen, besteht dennoch eine Möglichkeit sich beim Vermieter schadlos zu halten und können unter bestimmten Voraussetzungen Ansprüche nach § 10 MRG oder § 1097 ABGB geltend gemacht werden.

Die Kosten einer bloßen Instandhaltung kann der Mieter unter der Voraussetzung einer vertraglichen oder gesetzlichen (§ 3 MRG, § 14a WGG, § 1096 ABGB) Erhaltungspflicht des Vermieters, nach § 1097 iVm § 1036 ABGB (notwendiger Aufwand) sofort vom Bestandgeber rückfordern, da er einen Aufwand getätigt hat, für den der Vermieter einzustehen hat. Dieser steht ihm in voller Höhe (nicht reduziert durch etwaige Abschreibungen) zu, der im aufrechten Mietverhältnis außerdem erst nach 30 Jahren verjährt. Lediglich im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses

muss der Anspruch binnen sechs Monaten ab Zurückstellung des Mietgegenstands gerichtlich geltend gemacht werden.

Bei Erneuerung der Fenster können nach Auflösung des Mietverhältnisses Ansprüche nach § 10 MRG geltend gemacht werden. Zwar ist eine Erneuerung der Fenster nicht ausdrücklich in der taxativen Aufzählung des § 10 Abs 3 MRG enthalten, nach herrschender Rechtsprechung sind solche Investitionen aber dann als andere gleichwertige Verbesserungen iSd § 10 Abs 3 Z 4 MRG anzusehen, wenn damit eine Erhöhung des Schall- und Wärmeschutzes bewirkt wird, unabhängig davon, ob eine mögliche öffentliche Förderung konkret in Anspruch genommen wurde (7 Ob 532/90, 6 Ob 614/90).

Hier muss der Anspruch allerdings unter Benennung der vorgenommenen Investitionen und Vorlage von Rechnungen in einer konkreten Höhe innerhalb der gesetzlichen Fristen von 14 Tagen nach Auflösung durch den Mieter, in allen übrigen Fällen (bei

Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, aber auch bei Beendigung befristeter Verträge durch Ablauf der bedungenen Frist) innerhalb von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft eines allfälligen Räumungstitels geltend gemacht werden.

Dem Mieter steht somit bei entsprechenden Mängeln an den Fenstern nicht nur der Weg der Durchsetzung einer Erhaltungspflicht des Vermieters mittels Antrags gemäß §§ 3, 6 iVm 37 MRG bei der Schlichtungsstelle offen, sondern er kann, im Falle der Durchführung im eigenen Namen, auch Ansprüche nach § 1097 ABGB bzw. § 10 MRG geltend machen. Ein etwaiger Anspruch nach § 1097 iVm § 1036 ABGB wird dabei sofort fällig, ein Anspruch nach § 10 MRG erst nach Beendigung des Mietverhältnisses.



Frauen haben noch immer weniger Pension als Männer

Anlässlich des österreichweiten „Equal Pension Day“ stellte die FPÖ-Frauen- und Familiensprecherin Rosa Ecker erneut fest, dass Frauen in unserem Land noch immer um rund 40 Prozent weniger Pension als Männer haben. „Die durchschnittliche Frauenpension liegt bei 1.200 Euro. Immerhin geht es auch um die Pensionslücken durch Betreuungszeiten, Teilzeitarbeit zur Versorgung der Familie, aber auch um geringfügige Beschäftigung. All diese Umstände führen dazu, dass am Ende der Erwerbstätigkeit zu wenig Pension am Konto landet, um davon seinen Lebensunterhalt bestreiten zu können – wir haben in Österreich vorrangig bei Frauen eine Altersarmut. Daher muss diese schwarz-grüne Regierung endlich einmal aktiv werden und etwas dagegen unternehmen“, forderte Ecker einmal mehr.

Generelle Mindestpension für erwerbstätige Frauen

„Viele Frauen arbeiten einige Jahre nur Teilzeit, und darunter leiden sie dann auch im Alter, da sie dementsprechend weniger an Pension zu erwarten haben. Daher müssen wir es endlich schaffen, dass Frauen nicht nur gleichen Lohn für gleiche Arbeit erhalten, sondern auch die Pensionen für Frauen im Vergleich zu jenen von Männern nicht nur 60 Prozent ausmachen. Daher wäre es notwendig, dass ihnen generell eine Mindestpension zusteht, wenn sie erwerbstätig waren und nicht nur eine Mindestpension gemeinsam mit dem Ehemann beziehen“, betonte Ecker und fügte hinzu: „Sorgen sich Frauen um die Kinder, leisten Familien- oder gar Pflegearbeit, dann sollten diese Tätigkeiten auch pensionswirksam sein.“

Aufwendige Kindererziehung und Pflege um Gottes Lohn

„Die Lücken bei den Einzahlungen, etwa durch Familien- und Pflegearbeit beziehungsweise Teilzeitanstellung, verschärfen die Situation zusätzlich. Frauen müssen endlich im wohlverdienten Ruhestand von der eigenen erarbeiteten Pension leben können, unabhängig davon, ob sie mit oder ohne Partner leben“ betonte die FPÖ-Frauensprecherin.

Unterstützung für Senioren



Von Veronika Matiassek, Landtagspräsidentin i.R. und Obfrau des Wiener Seniorenringes

Es ist alles sehr kompliziert, hat einmal ein österreichischer Bundeskanzler gesagt und für Lacher gesorgt. Es ist aber tatsächlich ein großer Bereich des Lebens vor allem für ältere Menschen sehr kompliziert und belastend geworden.

Die Kosten für Wohnen und Energie sind dramatisch gestiegen, für viele Bezieher kleiner Pensionen

eine Katastrophe. Denn zu dieser Kostenexplosion kommen Preiserhöhungen in nahezu allen anderen Bereichen. Stadt Wien und Bundesregierung geben vor, durch unterschiedliche Bonuszahlungen Abhilfe zu schaffen. Zu diesen unterschiedlichen Unterstützungen zu gelangen, ist oft für betagte Menschen eine große Schwierigkeit. Immer mehr Leistungen der öffentlichen Hand setzen voraus, dass die Menschen digital fit sind. Gewiss, es gibt viele Senioren, die mit Smartphone, Tablett und PC bestens zurechtkommen. Nichts desto trotz bleiben viele auf der Strecke, wenn von ihnen verlangt wird, den digitalen Weg einzuschlagen.

Das Verstehen von Abrechnungen der unterschiedlichen Art ist nicht nur für ältere Menschen unmöglich. Seitenweise Kleingedrucktes, unübersichtliche Modalitäten der Verrechnung und Leistung sind ein Fall für den Konsumentenschutz. Auch das zählt zur viel zitierten Barrierefreiheit, zu der sich doch alle bekennen.

Wie gut, dass es bei allen Fragen zum Thema Mieten und Wohnen den Mieter-schutzring gibt, der den Menschen beratend zur Seite steht.

Im Rahmen der Möglichkeiten ist auch den Wiener Seniorenring gerne Ansprechpartner, um zu unterstützen und zu helfen, wenn jemand alleine nicht mehr weiterweiß und keine Hilfe aus dem persönlichen Umfeld kommt oder kommen kann.

Dabei dürfen wir auf gar keinen Fall diejenigen aus der Pflicht nehmen, die uns das alles aufgehalst und eingebrockt haben. Ich rate daher sehr nachdrücklich, sich vorerst an die Stellen der Stadt oder an die öffentlichen Einrichtungen für Senioren zu wenden. Schließlich wurden und werden diese Einrichtungen mit dem Steuergeld der Menschen eingerichtet und erhalten. Damit sind sie verpflichtet, den Bürgern die entsprechende Leistung zu bieten.

Gerade die Menschen in unserer Gesinnungsgemeinschaft tun sich besonders schwer, Hilfe in Anspruch zu nehmen. Egal, ob zur Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags oder zum Erlangen der ihnen zustehenden Zahlungen der öffentlichen Hand.

Eines aber ist klar: für eine Wende hin zu mehr finanzieller Gerechtigkeit, zu leistbarer Energie, leistbaren Wohn- und Lebenskosten, für besseren Konsumentenschutz und Unterstützung derjenigen, die sie wirklich brauchen und auch verdienen, muss es eine politische Wende hin zu einer Regierung unter freiheitlicher Führung geben.

Der ÖMR in den Bezirken

1. Bezirk

Verena RAAB
0664/436 21 81
verena.raab@mieterschutzring.at

4. Bezirk

Clemens GUDENUS
0699/199 99 079
clemens.gudenus@mieterschutzring.at

7. Bezirk

Walter MÜHLWERTH
0664/539 75 18
walter.muehlwerth@mieterschutzring.at

10. Bezirk

Sonja MIKAS
0676/944 10 40
sonja.mikas@mieterschutzring.at

13. Bezirk

Mag. Georg HEINREICHBERGER
0664/465 89 05
georg.heinreichsberger@mieterschutzring.at

16. Bezirk

Michael OBERLECHNER
405 75 60 19
michael.oberlechner@fpoe.at

19. Bezirk

Michael EISCHER
0699/110 90 468
michael.eischer@mieterschutzring.at

22. Bezirk

Sandra HAMMER
0699/109 600 42
sandra.hammer@mieterschutzring.at

2. Bezirk

Renate KOLOMAZNIK
0681/814 125 41
renate.kolomaznik@mieterschutzring.at

5. Bezirk

Arndt PRAXMARER, MSc
0676/890 02 361
arndt.praxmarer@mieterschutzring.at

8. Bezirk

Christoph SCHIEDLBAUER
christoph.schiedlbauer@fpoe-wien.at

11. Bezirk

Gerald EISENBARTH
gerald.eisenbarth@mieterschutzring.at

14. Bezirk

Dipl.-BW. Barbara DRAHOSCH, MBA
0664/323 38 68
barbara.drahosch@mieterschutzring.at

17. Bezirk

Kurt KOSSEK
0699/105 96 902
kurt.kosseck@mieterschutzring.at

20. Bezirk

Sophia KERN
0680/133 62 40
sophia.kern@mieterschutzring.at

3. Bezirk

Christian RIEDRICH
0660/431 55 13
christian.riedrich@mieterschutzring.at

6. Bezirk

Gabriela PETRAS
0676/903 39 30
gabriela.petras@mieterschutzring.at

9. Bezirk

Johann FALKENSTEINER
0699/194 22 540
johann.falkensteiner@mieterschutzring.at

12. Bezirk

Franz HAAS
franz.haas@fpoe.at

15. Bezirk

Erwin STARKL
0676/935 76 58
erwin.starkl@mieterschutzring.at

18. Bezirk

Birgit FRÜHWALD
birgit.fruhwald@mieterschutzring.at

21. Bezirk

Andreas KOSICEK
0650 300 09 88
andreas.kosicek@mieterschutzring.at

23. Bezirk

Helene VUNETICH
0676/9743735
helene.vunetich@mieterschutzring.at



Der Vorstand des Österreichischen Mieterschutzringes



LAbg. a.D.
RA Dr. Alfred Wansch



LAbg. a.D.
Univ.-Prof. Dr. Herbert Eisenstein



LAbg a.D.
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 bueno@mieterschutzring.at.

Wir fordern eine sofortige Mietpreisbremse!

Michael Oberlechner, MA
Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien



DENN HACKELN MUSS SICH WIEDER LOHNEN



Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Österreichischer Mieterschutzring

Rathausplatz 8, Top 9, 1011 Wien, **Telefon:** 01/402 53 56

Email: buero@mieterschutzring.at, **Netz:** www.mieterschutzring.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.