

M E I N W O H N R E C H T

MAGAZIN DES ÖSTERREICHISCHEN MIETERSCHUTZRINGES

2/2023



Nepp: Belastung durch Sozialzuwanderung
Krauss: Gemeindebauten verkommen
ÖMR: Neues Vorstandsmitglied

- Die Leiden des jungen HeizKG
- Kündigung wegen Mietrückstand
- Kabale um die Wertsicherungsklausel
- Aus den Bezirken: Favoriten und Liesing

Inhalt

- 3 Nepp: Belastungen durch Sozialzuwanderung
- 5 Krauss: Gemeindebauten verkommen
- 6 Die Leiden des jungen HeizKG
- 7 Willkommen an Board, lieber Obi
- 8 Kündigung wegen Mietrückstandes
- 10 Kabale um die Wertsicherungsklausel
- 12 Aus den Bezirken: Liesing
- 13 Aus den Bezirken: Favoriten
- 14 Der ÖMR in den Bezirken
- 15 Werden Sie Mitglied!



7

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

Finanzielle Belastung durch Sozialzuwanderung

Von FPÖ-Landesparteiobmann
Stadtrat Dominik Nepp



SPÖ-Finanzstadtrat Hanke hat im Wiener Gemeinderat das Doppelbudget 2024/2025 präsentiert. Dieses Budget ist der Beweis dafür, dass die durch die Massenzuwanderung entstehenden Kosten ins Exorbitante steigen. Erstmals gibt die SPÖ mit den vorliegenden Zahlen zu, dass die Sozialzuwanderung enorm viel Geld kostet.

Alleine für die Mindestsicherung wird eine Milliarde Euro ausgegeben, davon fließen 60 Prozent an Nicht-Österreicher und 40 Prozent an Asyl- bzw. subsidiär Schutzberechtigte. Weiters wird viel Geld für Unterstützungslehrer ausgegeben, weil viele der Zuwanderer nicht schreiben und lesen können und schon gar nicht die deutsche Sprache beherrschen. Dieses Geld holt man sich wiederum von den Steuerzahlern zurück, die täglich aufstehen und arbeiten gehen.

Wien macht bis zum Jahr 2025 ein Nettoergebnis von minus 7,3 Milliarden Euro. Dies setzt sich zusammen aus 4,5 Milliarden Euro neuen Schulden und einer zusätzlichen Reduktion von Vermögenswerten der Stadt Wien in der Höhe von 2,8 Milliarden Euro.

Tatsache ist, dass der im Jahr 2021 festgestellte Finanzrahmen für die 5-Jahresplanung nicht mehr eingehalten werden kann. Die Finanzschulden der Stadt werden sich bis zum Jahr 2029 nahezu verdoppeln. Und aus diesem Budget

geht nicht hervor, wie diese Mehrkosten und höheren Schulden bezahlt beziehungsweise finanziert werden sollen. Es ist auch zu befürchten, dass die Refinanzierung deutlich schwerer wird und mit schlechteren Konditionen zu rechnen ist. Durch eine mögliche Rating-Verschlechterung werden Kreditaufnahmen schwerer und teurer. Aufgrund der massiv steigenden Finanzschulden und der damit verbundenen Kosten wird die Grundversorgung der Wiener massiv in Gefahr gebracht.

Das aktuelle Doppelbudget bietet auch keinerlei Möglichkeit biete, flexibel zu reagieren. Auch bei der Investitionstätigkeit der Stadt wird massiv geschummelt. Es werden in vielen Bereichen keine Vermögenswerte geschaffen, sondern es wird nicht einmal so viel investiert, damit die Substanz erhalten werden kann.

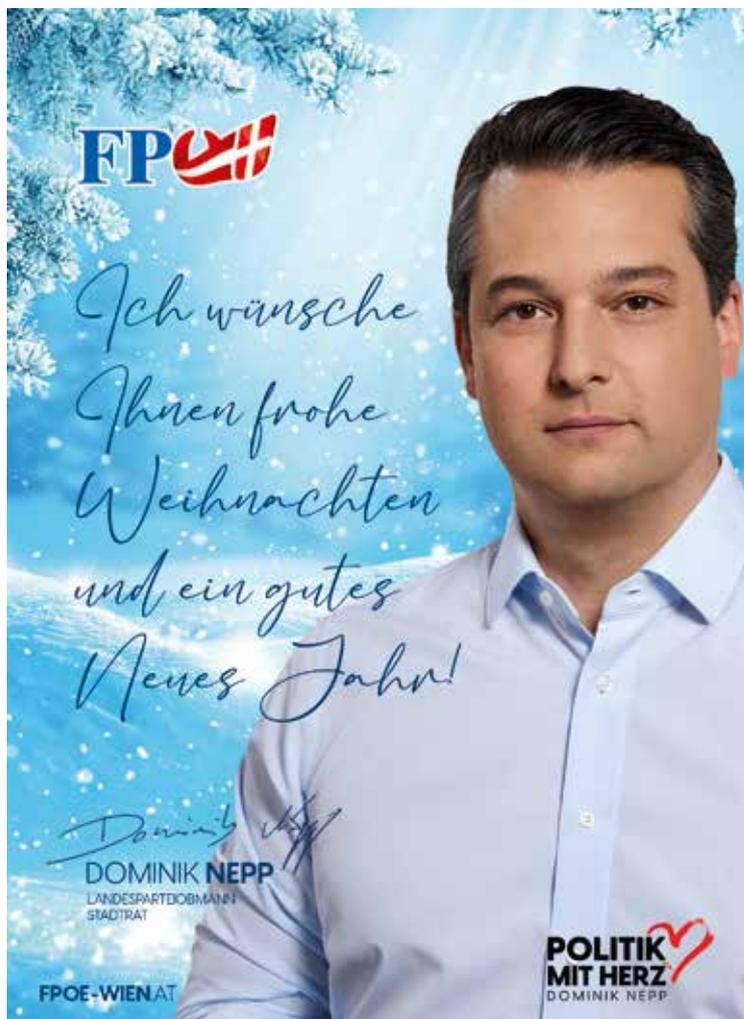
Beispielsweise werden die Investitionsprogramme bei den Wiener Linien, den Wiener Pflichtschulen und den Wiener Bädern massiv zurückgefahren.

Der Räuber Rathausplatz, SPÖ-Bürgermeister Michael Ludwig, belastet einen Wiener Haushalt mit Mehrkosten von 3.500 Euro pro Jahr. Eine echte Entlastung wäre es, die gesamten Erhöhungen bei Gebühren, Wohnen und Energie auf

das Niveau von 2020 zurückzusetzen. Wenn ich 2025 Bürgermeister werde, werde ich das innerhalb von 48 Stunden sicherstellen.

Wir haben in Wien eine finanzielle Belastung durch Zuwanderung, ein unterdurchschnittliches Wachstum von 4,4% in Wien zu 5,05% in Restösterreich, eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit von 10,5% in Wien zu 5,0% in Restösterreich. Wien schlittert immer mehr in die Schuldenfalle.

Dieses Budget ist zusammengefasst eine Frechheit für jene Menschen, die in der Früh aufstehen, fleißig arbeiten gehen und Steuern zahlen. Und es ist auch eine Katastrophe für die jungen Menschen und die nächsten Generationen, die diese Schulden einmal zurückzahlen müssen.



Schwarz-grüne Mogelpackung Mietpreisbremse Maßnahmenpaket für leistbares Wohnen liegt auf dem Tisch

Die aktuelle wohnpolitischen Situation kommentiert der freiheitliche Bautensprecher Philipp Schrangl so: „Wir Freiheitliche stehen für eine ehrliche Wohnpolitik. Darum stehen wir für eine vermeintliche Mietpreisbremse, hinter der sich ein Anschlag auf den sozialen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnbau verbirgt, nicht zur Verfügung“;

„Wir haben klargestellt, dass – bevor es inhaltliche Gespräche geben kann – zunächst Anlegerwohnungen aus dem gemeinnützigen Wohnbau verbannt werden müssen. Doch der ÖVP ist es offenbar ein zentrales Anliegen, dass Vermögende Sozialwohnungen zum Sozialtarif kaufen und sie dann frei weitervermieten können“, kritisiert Schrangl.

Er sieht auch an dieser Blockadehaltung, dass es die ÖVP mit den Menschen nicht ehrlich meint, was auch an der Kritik der Sozialpartner des niederösterreichischen Landtags sowie der SPÖ-nahen Genossenschaftsfraktion „Verein für Wohnbauförderung“ ersichtlich sei.

„Zudem wären Wohnungsgenossenschaften die Mindereinnahmen aus der



NAbg. Mag. Philipp Schrangl

Mietpreisbremse durch einen Bundeszuschuss eins zu eins abzugelten. Sonst sind wir mit einer Sozialwohnungsbremse konfrontiert“, teilt der freiheitlich Bautensprecher die Kritik aus dem Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Abschließend hielt er fest, dass ein wirksames Sofortmaßnahmenpaket für leistbares Wohnen auf den Tisch liegt und die Regierung aufgefordert ist, den Anträgen zuzustimmen“.

Für Wiener Wohnen fordert Schrangl eine Bundesaufsicht: „Gemeindewohnungen sind massiv teurer als ausfinanzierte Genossenschaftswohnungen. Und gleichzeitig wird ein Sanierungsbedarf von ungefähr zehn Milliarden Euro kolportiert“, erinnert er an entsprechende Medienberichterstattung vom 14. Oktober 2022. Der Rechnungshof weist im Bericht Wohnbau in Wien erhebliche Versäumnisse und Ineffizienzen im Bereich der Sanierung nach. Das muss endlich echte Konsequenzen haben, so die Forderung von Schrangl. Er kündigt an, im Nationalrat weitere Initiativen zu setzen um endlich Transparenz im Bereich von Wiener Wohnen durchzusetzen. „Die Wiener SPÖ hat die Lage offensichtlich nicht unter Kontrolle“, sagte Schrangl abschließend.

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



Der Wiener Gemeindebau verkommt und die SPÖ sieht dabei tatenlos zu

Von Maximilian Krauss
 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 Leiden des jungen HeizKG

1

Dieser Beitrag richtet sich vor allem an Mieter und Wohnungseigentümer, die keine individuelle Heizungsanlage besitzen.

In immer mehr Mehrfamilienhäusern gibt es eine zentrale Heizanlage, die sämtliche Wohnungen versorgt. Daher ist es heutzutage häufig der Fall, dass Bewohner einer Wohnung Heizwärme, Warmwasser und sogar 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 Titel angekündigte Heiz- 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 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 Kos-

1 Das HeizKG geht zwar auf das Jahr 1992 zurück, wurde aber in den letzten Jahren umfangreich novelliert.

ten überhaupt verrechnet werden dürfen:

- Energiekosten (d.h. konkret die Kosten des eingesetzten Energieträgers wie Öl, Gas, Pellets o.ä.).
- Sonstige Kosten des Betriebes. Hiermit sind die Kosten für Wartung, Verschleiß, Ablesung des Verbrauchs gemeint.

Im HeizKG bestehen aber einige Probleme: Das HeizKG legt etwa keine festen Preisobergrenzen für Wärmelieferungen

meabnehmer nach dem HeizKG sind. Mittlerweile wurden zumindest Mieter von Eigentumswohnungen den Wärmeabnehmern gleichgestellt – was aber wiederum die unnötige Verkomplizierung durch dieses Gesetz zeigt!

Diese Probleme bestehen, obwohl der Gesetzgeber versucht hat in § 2 des HeizKG die Begriffe des Abgebers und Annehmers von Wärme/Kälte zu definieren. Einzig es bleibt dabei, die gesetzlichen Definitionen sind langwierig und schaffen keine Abhilfe bei den oben geschilderten Interpretationsproblemen.



fest. Ebenso bleibt unklar, wer verpflichtet ist, Wärme zu liefern oder die Anlagen zu reparieren, wenn beispielsweise die Heizung ausfällt. Des Weiteren regelt das HeizKG auch nicht, wem man als Wärmeabnehmer eigentlich die Kosten der Wärmeversorgung schuldet. Es ist nicht jeder Bewohner automatisch als „Wärmeabnehmer“ im Sinne des Gesetzes zu betrachten, und auch nicht jeder, der Wärme abgibt, ist berechtigt, im eigenen Namen Energie zu liefern oder Zahlungen einzufordern. Festzuhalten ist vor allem, dass in gewissen Konstellationen Mieter einer Eigentums- oder Genossenschaftswohnung keine Wär-

In der Beratungspraxis sind die Baustellen des HeizKG längst bekannt und daher wäre hier nunmehr endlich die Politik gefordert ein für alle Mal Klarheit zu schaffen und die geschilderten Probleme möglichst schnell zu lösen.

Für diesen Winter kann dabei naturgemäß keine Änderung mehr erwartet werden, weshalb Sie sich bei Problemen mit Ihrer Heizkostenabrechnung oder dem HeizKG jederzeit an den Österreichischen Mieterschutzring wenden sollten.

Ein herzliches „Willkommen an Bord“ Michael Oberlechner



Michael Oberlechner, MA folgt em. Univ.-Prof. Dr. Herbert Eisenstein als Vorstandsmitglied im Österreichischen Mieterschutzring nach.

Der Österreichische Mieterschutzring freut sich, ein neues Mitglied in seinen Reihen begrüßen zu dürfen. Michael Oberlechner, MA tritt als frisches Gesicht im Vorstandsteam ein und bringt eine Fülle an Erfahrungen und Qualifikationen mit sich, die das bereits starke Team des Mieterschutzrings weiter stärken werden.

Michael Oberlechner, MA ist kein Unbekannter. Als Arbeitnehmervertreter ist der am 16. Mai 1979 in Wien geborene Vater von zwei Töchtern schon lange sozial engagiert, was auch seinen Einsatz in seinem Wohnbezirk zeigt, wo er Klubobmann seine Fraktion in der Bezirksvertretung ist und Spitzenkandidat für die Freiheitlichen Arbeitnehmer in Wien bei der Wahl im ersten Halbjahr 2024 ist.

Der Österreichische Mieterschutzring setzt sich seit Jahren für die Belange der Mieterinnen und Mieter ein, und mit Michael Oberlechner, MA gewinnt die Organisation nicht nur an sozialer Kompetenz, sondern auch an frischen Ideen und einem erweiterten Blickwinkel. Sein Engagement und seine Leidenschaft für soziale Gerechtigkeit spiegeln sich in seiner bisherigen Arbeit wider und machen ihn zu einer idealen Ergänzung für den Vorstand des Mieterschutzrings.

Die Herausforderungen im Bereich Wohnen und Mietrecht sind vielfältig, und der Mieterschutzring ist stets be-

müht, innovative Lösungen zu finden, um die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter in Österreich zu verbessern. Mit Michael Oberlechner, MA an Bord wird das Vorstandsteam gestärkt, um diesen Herausforderungen mit noch mehr Fachwissen, Engagement und Durchsetzungsvermögen zu begegnen.

Der Vorstand des Österreichischen Mieterschutzrings heißen Michael Oberlechner, MA herzlich willkommen und freuen sich auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Gemeinsam wird das Team weiterhin hart daran arbeiten, die Rechte der Mieterinnen und Mieter zu schützen, faire Bedingungen zu fördern und eine positive Veränderung im Mietsektor herbeizuführen.

Der Österreichische Mieterschutzring blickt optimistisch in die Zukunft und ist zuversichtlich, dass die Expertise von Michael Oberlechner, MA die Organisation auf ihrem Weg zu mehr Gerechtigkeit und Fairness im Mietrecht weiter voranbringen wird.

Herzlich willkommen, lieber Obi!

Der ÖMR ist präsent in den elektronischen und sozialen Medien



UNABHÄNGIG

KOMPETENT

EINSATZBEREIT

UNBEUGSAM



facebook.com/mieterschutzring.at

mieterschutzring.at



Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückstand

Eine für jeden Mieter wichtige Frage ist diejenige, wann genau ein Zahlungsrückstand den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

Da die Kündigung des Mietvertrages und damit einhergehend der Verlust des trauten Heimes die schärfste Konsequenz im Mietrecht darstellt, so gilt es mit dem ausreichenden Wissen darüber diese Folgen unbedingt zu vermeiden.

Die gerichtliche Kündigung wegen Mietzinsrückstand

Der Kündigungsgrund wegen Mietzinsrückstand ist in § 30 Abs 2 Z 1 des MRG festgehalten und enthält drei wesentliche Voraussetzungen ohne denen er nicht gelten gemacht werden kann. Nämlich (1) Rückstand an Mietzinsen (im Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Kündigung), (2) Eintritt der Fälligkeit des Rückstands und (3) eine erfolgte Mahnung.

Gehen wir einen potenziellen Fall der Kündigung wegen Zahlungsrückstand einmal der Reihe nach durch: Es muss ein vom Mieter verschuldeter Rückstand des gültig vereinbarten Mietzinses vorliegen. Der Mieter hat also schuldhaft gar keine oder nicht die volle Miete an den Vermieter bezahlt. Nach verbreiteter Ansicht muss dieser Rückstand zumindest

acht Tage nach dem Fälligkeitszeitpunkt liegen. Bei Fälligkeit des Mietzinses am Monatsersten kann ein Rückstand also frühestens zum achten eintreten. Schuldhaft bedeutet hier, dass der Zahlungsrückstand seinen Grund auf Seiten des Mieter haben muss. Einfach gesagt, wann immer der Vermieter selbst keinen Anlass zur Nichtzahlung bot.

Als nächstes muss der Vermieter den offenen Betrag einmahnen. Die Mahnung bezweckt, den Mieter auf die Fälligkeit seiner Mietzinsverbindlichkeit hinzuweisen. Außerdem kann noch eine zusätzliche Nachfrist zur Zahlung eingeräumt werden. **Ohne vorangegangene Mahnung kann keine gültige Kündigung wegen Mietzinsrückstand erfolgen!**

In weiterer Folge kann der Mieter mittels gerichtlicher Kündigung das Mietverhältnis beenden. **Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter muss gerichtlich erfolgen!** Eine mündlich ausgesprochene oder per eingeschriebenen Brief übermittelte Kündigung ist ungültig!

Die Mietzins- und Räumungsklage

Neben der gerichtlichen Kündigung des Mietvertrages steht dem Vermieter bei Mietrückstand auch das Instrument der

Mietzins- und Räumungsklage (§ 1118 2. Fall ABGB) zur Verfügung. Eine Mietzins- und Räumungsklage kann vom Vermieter dann angestrengt werden, wenn (1) trotz Mahnung (2) nach Fälligkeit (3) bis zum nächstfolgenden Zinstermine (4) die Mietzinszahlung (teilweise) nicht erbracht wurde.

Diese Vorgehensweise ist für den Vermieter leichter, da die Voraussetzungen 3 und 4 bis zum Schluss der Verhandlung in erster Instanz vorliegen müssen und nicht schon bei Klageeinbringung. Da jeder Zahlungsrückstand bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz zum Obsiegen des Klägers führen kann gilt folgender Merksatz: **Solange eine Mietzins- und Räumungsklage gegen den Mieter läuft, kann jedweder neuauftretende Zahlungsrückstand zum Verlust der Mietwohnung führen und ist daher unbedingt zu vermeiden!**

Da für den säumigen Mieter die Lage bei eingehenden gerichtlichen Kündigungen oder Mietzins- und Räumungsklagen sehr schwierig werden kann und etwaige Fehler zu Konsequenzen bis hin zum Verlust der Wohnung führen können, empfiehlt es sich diesbezügliche Mahnungen äußerst ernst zu nehmen und schnell Hilfe beim Österreichischen Mieterschutz Ring zu suchen.

Wir fordern eine sofortige Mietpreisbremse!



Michael Oberlechner, MA
Obmann der Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien



DENN HACKELN MUSS SICH WIEDER LOHNEN



Kabale um die Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungsklausel in Mietverträgen ist naturgemäß in Zeiten hoher Teuerungsraten wie in den letzten beiden Jahren ein fast schon alltäglicher wie auch entsprechend politische aufgeladener Dauerbrenner. Da Gerichte ein Spiegelbild der Gesellschaft sind, werden solche Konflikte dort ebenso ausgetragen und finden entsprechende Beachtung.

Fast alle Mietverträge beinhalten eine sogenannte Wertsicherungsklausel. Egal ob in der Geschäftsraummiете (B2B [Business to Business]) oder der Wohnraummiете (B2C [Business to Customer] und C2C [Customer to Customer]) eine Wertsicherungsklausel soll die Werthaltigkeit des vereinbarten Mietzinses der wirtschaftlicher Entwicklung entsprechend absichern.

Da es sich hier um eine Frage des Konsumentenrechtes handelt beziehen sich alle nachstehenden Ausführungen auf Vertragsverhältnisse zwischen Unternehmern und Konsumenten, also dem sogenannten B2C Bereich. Sollten Sie sich nicht sicher sein, ob Ihr Vermieter Unternehmer oder Kon-

sument ist, so können sie jederzeit bei den Fachleuten des ÖMR um Rat fragen. Als Faustregel gilt, dass ein Vermieter der zumindest fünf Objekte vermietet unternehmerische Tätigkeit entfaltet.

Unstrittig war jedenfalls schon bisher, dass eine rechtswirksame Vereinbarung zur Werterhaltung (Wertsicherungsklausel), abgesehen von ihrer begründeten Notwendigkeit, gemäß der aktuellen Gesetzeslage (§ 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG), folgende Punkte beinhalten muss:

- Gegenseitigkeit - das bedeutet, dass sowohl Erhöhungen als auch Senkungen entsprechend objektiven Parametern möglich sein müssen.
- Eine klare Definition und Festlegung der Wertsicherung im Vertrag, insbesondere im Hinblick auf die wesentlichen Parameter zur Werterhaltung. In der Praxis wird zumeist der Verbraucherpreis Index (VPI) der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) vereinbart. Dazu muss ein klarer Ausgangs- und

Vergleichswert festgelegt werden.

- Ein potenziellen Ersatzindex der unabhängig vom Willen des Vermieters unter bestimmten vorab festgelegten Umständen an Stelle des bisherigen Index tritt.

Der OGH hat in seiner aktuellen sogenannten 12. Klauselentscheidung (2 Ob 36/23t vom 21.03.2023) in diesem Jahr stark in die bislang heile Welt der Wertsicherungsklausel eingegriffen. Diese Klauselentscheidung erging im Rahmen einer Verbandsklage angestrengt von der Bundesarbeiterkammer. Vorab ist festzuhalten, dass in einem Verbandsverfahren strengere Auslegungsregeln gelten.

So hat hier eine Beurteilung stets im „kundenfeindlichsten Sinn“ zu erfolgen. Ob die Gerichte und Gerichtshöfe des Privatrechts auch in noch anzustrengenden Individualprozessen - also Prozessen die einzelne betroffene Mieter gegen Ihre Vermieter führen - diesem Beispiel folgen werden, wird die Zukunft zeigen. In solchen Individualprozessen ist auf den konkreten

Einzelfall abzustellen und daher auf das, was zwischen den Parteien vereinbart wurde.

Die problematische Wertsicherungsklausel:

Konkret wurde folgende Bestandteile von Wertsicherungsklauseln für ungültig erklärt:

Zum einen wurde eine bislang im Miet- und Wohnrecht von der Praxis kaum beachtete Bestimmung herangezogen. Gem § 6 Abs 2 Z 4 KSchG darf sich das Entgelt für den Verbraucher in den ersten zwei Monaten nach Vertragsabschluss nur erhöhen, wenn der Unternehmer (hier der Vermieter) beweisen kann, dass dies ausdrücklich im Einzelnen vereinbart war.

Der OGH qualifizierte in seiner Entscheidung jedwede Klausel, die auch nur theoretisch eine Erhöhung in den ersten zwei Monaten ermöglicht als rechtswidrig und daher die gesamte Klausel als unanwendbar (Verbot der sogenannten geltungserhaltenden Reduktion – daher es wird die gesamte Klausel ersatzlos gestrichen). Sollten sich Gerichte auch in Individualprozessen auf diesen harten Standpunkt stellen besteht wohl gewaltiges Streitpotential, da sicher nur die wenigsten Wertsicherungsklauseln eine Erhöhung für die ersten zwei Monate ausschließen.

Da jedoch auch gute Argumente dagegensprechen, eine nicht in Anspruch genommene nur potenziell mögliche Erhöhung in den ersten zwei Monaten zur Nichtigerklärung der gesamten Wertsicherungsklausel heranzuziehen, so wird abzuwarten sein, wie Gerichte in Hinkunft entscheiden.

Weiter wurde eine Klausel als Intransparent eingestuft bei der nicht klar ist, nach welchen Kriterien der Ersatzindex auszuwählen ist, sollte der ursprünglich vereinbarte Index nicht mehr veröffentlicht werden.

Außerdem wurden Wertsicherungsklauseln, die den maßgeblichen Zeitpunkt für die Wertentwicklung vor dem Vertragsbeginn ansetzen, als rechtswidrig angesehen.

Mögliche Rechtsfolgen:

Die Konsequenzen dieser Entscheidungen sind in der Tat erheblich. Es findet keine geltungserhaltende Reduktion der Klausel statt, und kommt es daher wohl auch zu keinem Ersatz durch ergänzende Vertragsauslegung oder dispositives Recht.

Gemäß der Rechtsprechung könnte die angefochtene Klausel nur ersetzt werden, wenn ohne diese der Vertrag praktisch nicht aufrechterhalten werden könnte und dies für den Verbraucher nachteilig wäre. Es ist wahrscheinlich, dass der Wegfall der Wertsicherungsklausel diese Kriterien nicht erfüllen wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass die Klausel zur Werterhaltung in vielen Mietverträgen vollständig entfallen würde. Sollte dies eintreten, wäre in den betroffenen Mietverhältnissen keine Werterhaltungsklausel anwendbar.

Mieter könnten eventuell Rückforderungen in Bezug auf bisherige Werterhaltungsbeträge geltend machen, und

künftige Wertsicherungsmechanismen wären nicht mehr möglich. Bei befristeten Verträgen ist dieses Problem zeitlich begrenzt, während es bei unbefristeten Verträgen langfristige Auswirkungen haben könnte. Es ist unklar, ob in diesem Kontext die dreijährige oder die 30-jährige Verjährungsfrist Anwendung findet und ob Vermieter dadurch mit potenziell erheblichen Rückforderungen konfrontiert werden könnten.

Ausblick:

Für Verwender von Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen brechen jedenfalls spannende Zeiten an. Trotz der Schärfe der Entscheidung ist die Auswirkung auf die Vertragspraxis noch nicht voll abzuschätzen. Für betroffene Mieter besteht die Möglichkeit sicher bei allen Fragen und Unklarheiten zu diesem Thema an den ÖMR zu wenden und dabei vor allem die Gültigkeit ihrer möglicherweise vereinbarten Wertsicherungsklauseln entsprechend der aktuellsten Entscheidungen überprüfen zu lassen.



Mieter werden vom Roten Wien wortwörtlich im Regen stehen gelassen!



**Von BeziR Georg Machacek
ÖMR-Bezirksstellenleiter Liesing**

Ohne Dach, mit zerborstener Fassade werden die Mieter des Gemeindebaus Gregorygasse wortwörtlich alleine im Regen stehen gelassen. Einzig der Österreichische Mieterschutz-Ring steht ihnen zur Seite und nimmt gemeinsam den Kampf gegen die Politik des Drüberfahrens im Roten Wien auf.

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einem Haus, bei dem eine sogenannte „Sockelsanierung“ durchgeführt wird. Ihr erster Gedanke wird wohl sein: „Gut, dass endlich etwas passiert, um meine Lebensqualität zu steigern und es ist ja auch höchste Zeit für eine Sanierung.“

Das Erwachen kommt, wenn Sie feststellen müssen, dass Sie eigentlich in einem Rohbau wohnen. Das Dach abgerissen, die Fassade abgekratzt mit der Baggerschaufel, breiten sich Risse bis in Ihre Wohnung aus und bei der anschließenden Hochdruckreinigung dringt das Wasser in die Wohnräume. Fenster öffnen im Sommer bei 50 Grad in der Wohnung? - Besser nicht! Nicht nur Schmutz und Staub gelangen in Ihre Wohnung. Über das Gerüst wird Ihr Privatbereich zum leichten Spiel für so manche lichtscheue Gestalt - Einbruchversuche stehen an der Tagesordnung.

Der Wiener FPÖ-Chef StR. Dominik Nepp findet klare Worte und bringt es auf den Punkt: ***Sockelsanierungen dürfen niemals im laufenden Wohnbetrieb durchgeführt werden! Das ist im höchsten Maße rücksichtslos.***

Alles in allem stellt der gesunde Menschenverstand fest, „Sockelsanierung“ ja, beim Zustand der meisten altgedienten Bauten von Wiener Wohnen dringend notwen-

dig. Die Zustände sind, wie vom Freiheitlichen Mieterschutzring festgestellt, teilweise menschenunwürdig.

Vor allem, für die Bewohner, die ein ganzes Leben in ihrer Wohnung verbracht haben, die sich noch sehr gut erinnern wie das Zusammenleben im Gemeindebau ausgesehen hat, vor der Ära Faymann.

Bevor die Menschen in Wien, die unseren sozialen Wohnbau mit ihrer Hände Arbeit finanziert haben, zusehen mussten wie jungen österreichischen Familien die von ihren Eltern und Großeltern finanzierte Startwohnung im sozialen Wohnbau verwehrt wird.

Es war die Zeit, bevor Integration mit Verdrängung verwechselt wurde. Als man mit einander sprechen konnte und man sich an die Hausordnung gehalten hat. Spielplätze wurden ausschließlich tagsüber von Kindern genutzt und nicht zweckentfremdet bis in die Nacht als „Partyzone“ oder als Umschlagplatz für allerlei illegale Substanzen genutzt.

Wiener Wohnen griff bei Verstößen gegen die Hausordnung streng durch, Belästigungen der Mieter, welcher Art auch immer, wurden nicht geduldet. Wiener Wohnen, war Dienstleister für seine Mieter, vertreten durch den Hauswart vorort, der Hauswart der sein Haus, die darin lebenden Menschen und deren Bedürfnisse ganz genau kannte.

Wiener Wohnen war für seine Mieter da, der Mieter wurde als Mensch gesehen und auch so behandelt. Leider scheint es sich unter Ludwig weiter zu einem rein gewinnorientiertem Moloch zu entwickeln.

Willkommen in Wien, der angeblich lebenswertesten Stadt!

Monsterbauten und Bodenversiegelung statt Ackerland und Naherholungsgebiete

Von LAbg. GR Stefan Berger
FPÖ-BezPO Favoriten, Stellv. LPO



Bereits seit Jahren läuft im Süden Favoritens die Diskussion um die um die Flächenwidmung in Oberlaa sowie um Wohnbauten vor dem südlichen Bereich des Kurparks Oberlaa. Im März wurde von der Wiener Stadtregierung ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschlossen, der gegen alle Wünsche der Anrainer und Bezirksbevölkerung geht.

Rund 650 Stellungnahmen sind im Rahmen der öffentlichen Auflage eingelangt, Rücksicht auf die Anliegen der Bürger wurde von Rot-Pink jedoch keine genommen. Es wurde von Seiten

der Stadtregierung lediglich eine Bürgerbeteiligung vorgegaukelt, die jedoch zur Farce verkommen ist, denn unterm Strich wurde durchgeboxt, was man sich seitens der Stadtregierung vorgestellt hat.

Die von den Anrainern ins Leben gerufene Bürgerinitiative mit immerhin 13.000 Unterstützern hatte klare Vorstellungen und Wünsche definiert. So hätte etwa am „Kurpark Südeingang“ die Therme als Gesundheitszentrum ausgebaut werden können, stattdessen entstehen nun wieder Wohntürme. Die Festwiese, beliebt für Veranstaltungen wie dem Kindertheater oder den Kultursommer, wird ebenfalls verbaut und damit ein Stück Grätzl-Kultur vernichtet. Während sich diverse Bauträger im Bereich und Umfeld der Schutzzone auch während der Bausperre in der Vergangenheit auf die Unterstützung der Stadtregierungsfraktionen im Planungsausschuss verlassen konnten, werden bei Einfamilienhäusern von Familien, die schon seit Generationen hier ansässig sind, überschießende Richtlinien im Bebauungsplan angesetzt. Eine juristische Fortsetzung angesichts der mangelnden Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage ist wohl vorprogrammiert.

Scharf zu kritisieren ist auch die geplante

Verbauung von Rothneusiedl. Dort muss fruchtbarer Ackerboden im Ausmaß von 175 Fußballfeldern weichen, um nach dem Vorbild der Seestadt Aspern eine Betonwüste entstehen zu lassen, in der Wohnraum für 21.000 Menschen geschaffen werden soll. Die rot-pinke Stadtregierung zerstört damit nicht nur eine enorme landwirtschaftliche Fläche, sondern nimmt den Wienern ein beliebtes Naherholungsgebiet. Dass die Favoritner dagegen auf die Barrikaden steigen, ist kaum verwunderlich, die Rufe nach einer sofortigen Widmungsumkehr verhallen jedoch ungehört in den Hallen des Rathauses.

Während Bürgermeister Michael Ludwig flankiert von sämtlichen Stadträten nicht müde wird zu betonen, wie wichtig Klimaschutz in Wien ist, und dass alles dafür getan werden muss, Hitzeinseln zu verhindern und die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird gleichzeitig genau das Gegenteil umgesetzt. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Durch die unkontrollierte Zuwanderung ist Wien ungesund schnell gewachsen und hat früher als prognostiziert die zwei Millionen Einwohner-Marke geknackt. Nun muss Wohnraum für die Zuwanderer geschaffen werden – traurigerweise auf Kosten des Stadtbildes und der alteingesessenen Anrainer.

ÖMR
Österreichischer
Mieterschutzring
@mieterschutzring.at
Startseite

Österreichischer
Mieterschutzring
Wien

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
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

Christoph SCHIEDLBAUER
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 .

*Der Österreichische Mieterschutzring wünscht
allen Mitglieder und Lesern ein
frohes Weihnachtsfest sowie Glück und Gesundheit
im neuen Jahr.*



*Dr. Alfred Wansch
Manfred Hofbauer, MAS
L Abg. Wolfgang Seidl
Michael Oberlechner, MA*

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Österreichischer Mieterschutzring

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

Email: buero@oemr.info, **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.