

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

MAGAZIN DES ÖSTERREICHISCHEN MIETERSCHUTZRINGES

3/2024

Nepp: Schimmel, Lärm und marode Gebäude dürfen nicht zur Normalität werden
Krauss: Grundrecht auf ein leistbares Zuhause zunehmend ein Privileg für wenige
Oberlechner: Ferrari, Rolex und Mietwohnung

- Alles rund um die Betriebskosten
- OGH: Hundehaltung in der Wohnung
- Wann muss ich für den Aufzug zahlen
- Erlaubte und verbotene Ablösen
- Was Mieter nach Wasserschäden tun können
- u.v.m.

Inhalt

- 3 Nepp: Schimmel, Lärm und marode Gebäude
- 4 Aus dem Hohen Haus
- 5 Krauss: Grundrecht auf ein leistbares zu-
hause
- 6 Alles um die Betriebskosten
- 9 Oberlechner: Ferrari, Rolex, Mietwohnung
- 10 OGH: Hundehaltung in der Mietwohnung
- 11 Aufzug: Kostenbeteiligung oder nicht
- 12 Erlaubte und verbotene Ablösen
- 13 Was Mieter nach Wasserschäden tun können
- 14 Der ÖMR in den Bezirken
- 15 Werden Sie Mitglied!



HIER ERREICHEN SIE UNS!



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

Termine nur gegen telefonische
Vereinbarung unter 0677 617 863 35

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



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

Gemeindebauten: Schimmel, Lärm und marode Gebäude dürfen nicht zur Normalität werden

Von FPÖ-Landesparteiobmann
Stadtrat Dominik Nepp, MA



Wenn man in den Wiener Gemeindebauten blickt, sieht man nicht das, was er einmal war. Früher galt er als Sinnbild für leistbares, gutes Wohnen für die arbeitende Bevölkerung. Heute

sind viele dieser Gebäude in einem Zustand, der nichts mehr mit dem einstigen Glanz zu tun hat. Die Realität, mit der sich die Bewohner konfrontiert sehen, sind kaputte Aufzüge, Schimmel in den Wänden, kaputte Fenster und eine zunehmend unhaltbare Lärmbelastung. Diese Probleme betreffen tausende Wienerinnen und Wiener, doch die Stadtregierung reagiert darauf nur mit Ignoranz und leeren Versprechungen.

In immer mehr Wohnungen wuchert der Schimmel. Für viele Menschen, darunter auch Familien mit kleinen Kindern und ältere Menschen, stellt dies nicht nur eine Belastung dar, sondern eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit. Doch was macht die rot-grüne Stadtregierung? Anstatt in schnelle und notwendige Sanierungen zu investieren, wird der Zustand der Wohnungen schön geredet. Die Verantwortlichen tun so, als ob es sich um Einzelfälle handeln würde, doch die Wahrheit ist, dass der Schimmel zu einem flächendeckenden Problem geworden ist. Man fragt sich, wie es dazu kommen konnte, dass so viele Menschen in einer Stadt wie Wien gezwungen sind, unter gesundheitsschädlichen Bedingungen zu leben.

Und Schimmel ist bei weitem nicht das einzige Problem. Kaputte Aufzüge sind in vielen Gemeindebauten längst zur Normalität geworden. Besonders ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sind auf funktionierende Aufzüge angewiesen – doch oft bleiben diese tagelang oder sogar wochenlang außer

Betrieb. Für viele ist das schlichtweg unzumutbar. Treppenhäuser und Fassaden sind oft verfallen, und die Bewohner fühlen sich von der Stadtregierung im Stich gelassen. Diese Missstände belasten den Alltag der Menschen und führen zu Frust und Resignation.

Ebenso schlimm ist die Lärmbelastung in vielen Wohnanlagen. Wo einst Gemeinschaft und Zusammenhalt gepflegt wurden, herrscht heute Lärm und Unruhe. Oftmals gibt es keine klaren Regeln oder Durchsetzungsmechanismen, die sicherstellen, dass der Lärm auf ein erträgliches Maß reduziert wird. Besonders in dichten Wohnanlagen ist dies eine enorme Belastung, die den Bewohnern die Lebensqualität raubt. Die Stadtregierung hat hier völlig versagt, klare und durchsetzbare Lösungen zu schaffen, um den Menschen in den Gemeindebauten ein ruhiges und sicheres Zuhause zu ermöglichen.

Doch eines der größten Probleme ist der Sanierungsstau. Viele dieser Gebäude sind Jahrzehnte alt, und der Zahn der Zeit hat seine Spuren hinterlassen. Undichte Fenster, ineffiziente Heizungen, veraltete Sanitäranlagen – all das müsste dringend saniert werden. Doch stattdessen sieht die Stadtregierung tatenlos zu, wie diese Gebäude weiter verfallen. Der Sanierungsstau betrifft nicht nur den Zustand der Gebäude, sondern treibt auch die Nebenkosten in die Höhe. Während moderne Häuser energiesparend gebaut sind, zahlen die Bewohner der alten Gemeindebauten für ineffiziente Heizungen und schlecht isolierte Wohnungen drauf.

Die FPÖ fordert eine grundlegende Umkehr in der Wohnpolitik. Wir wollen, dass die bestehenden Gemeindewohnungen saniert und auf den

neuesten Stand gebracht werden. Der Sanierungsstau muss endlich aufgelöst werden. Es ist inakzeptabel, dass Menschen in einer Stadt wie Wien unter solchen Bedingungen leben müssen. Die Stadtregierung muss endlich Verantwortung übernehmen und die Mittel, die sie für andere Projekte ausgibt, in den Wohnbau stecken – denn die Menschen haben ein Recht auf leistbares und vor allem lebenswertes Wohnen.

Es ist an der Zeit, dass die Wiener Bevölkerung, besonders die Bewohner der Gemeindebauten, wieder ernst genommen werden. Schimmel, Lärm und marode Gebäude dürfen nicht zur Normalität werden. Die FPÖ wird weiterhin Druck machen, damit die Stadtregierung endlich handelt und den Menschen das zurückgibt, was ihnen zusteht: eine saubere, sichere und bezahlbare Wohnung.

SCHLUSS MIT LUXUSWOHNUNGEN FÜR ASYLANTEN!

Während unzählige Wienerinnen und Wiener in verschimmelten Gemeindewohnungen leben müssen, erhalten Asylanten von SPÖ-Bürgermeister Ludwig nagelneue Luxuswohnungen inklusive Klimaanlage. Das Maß ist voll, Herr Ludwig!

- Sanierungsoffensive für Gemeindebauten
- Österreichische Staatsbürgerschaft als Voraussetzung für Wohnungsvergabe

Dominik Nepp
DOMINIK NEPP | LANDESPARTEIOBMANNS



Aus dem Hohen Haus

„Das Schweigen der SPÖ zum Mietenwucher im Gemeindebau ist beschämend.“



so der scheidende Wohn- und Bautensprecher der FPÖ, Philipp Schrangl und weiter „Ich bin mir mit der Arbeiterkammer völlig darin einig, dass die schwarz-grüne Bundesregierung

wohnpolitisch versagt hat. Leider wird allerdings der rote Mietenwucher im Wiener Gemeindebau vonseiten der Arbeiterkammer ausgeblendet“.

Schrangl fordert eine faire Debatte, denn die Interessen aller Mieter sind gleich wichtig – auch jener Mieter der 220.000 Wiener Gemeindebauwohnungen! Es kann nicht sein, dass die SPÖ im Nationalrat einen Mietenstopp fordert und gleichzeitig Gemeindebaummieter schamlos abkassiert und erinnert an das FPÖ-Sofortmaßnahmenpaket für leistbares Wohnen.

„Was die wohnrechtlichen Fragestellungen betrifft, scheint sich die ÖVP zunehmend selbst zu isolieren. Etwa wenn ich an die Vernichtung des sozialen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnraums durch Anlegerwohnungen und das faktische Bekenntnis zu hohen Mieten denke. Besonders der Bereich der Befristungen wird jetzt nach der Wahl im Sinne der Wohnsicherheit zu bereinigen sein“, betonte der FPÖ-Bautensprecher.

Das Wahlergebnis zeigt, dass die Grünen für den politischen Mietwucher abgestraft wurden, denn „Vor der Wahl präsentierten sich die Grünen als wohnpolitischer Tiger. Nachdem sie fünf Jahre das Hauskätzchen schwarzer Immobilienhaie waren“, kritisierte Schrangl insbesondere die mangelnde Glaubwürdigkeit des grünen Programms.

„Die Grünen hätten unzählige Chancen gehabt, mit der Opposition Maßnahmen für leistbares Wohnen zu beschließen. Doch die Futtertröge des grünen Klimaministeriums waren wichtiger als die Sorgen der Menschen. Wenn sich nun die grüne Abgeordnete Tomaselli vor der Wahl plötzlich für den gemeinnützigen Wohnbau einsetzt, dann frage ich mich schon, warum sie es zugelassen hat, dass das ÖVP-geführte Wirtschaftsministerium aus leistbaren Sozialwohnungen teure Anlegerwohnungen machte?“, erinnerte Schrangl an einen legistischen Skandal rund um die WGG-Novelle 2022.

Weiters zum Wirtschaftsministerium hielt Schrangl fest, dass der gemeinnützige Wohnbau vor spekulativen Attacken zu schützen sei. „Das Wirtschaftsministerium ist hier nicht Teil der Lösung, sondern vielmehr Kern des Problems“, kommentierte Schrangl diesbezügliche Medienberichte zu den Causen Buntes Wohnen etc. rund um Michael Tojner und verwies auf die geltende Unschulds-

vermutung für alle Genannten und Beteiligten.

„Das ÖVP-geführte Wirtschaftsministerium und dessen zuständige wohnpolitische Abteilung verfolgen Zielsetzungen, die letztlich legale Wege zur Zerstörung des gemeinnützigen Wohnbaus öffnen würden“, verwies Schrangl exemplarisch auf den Versuch des Ministeriums, Anlegerwohnungen im sozialen Wohnbau zu implementieren. „Kritik daran erhoben neben FPÖ, SPÖ und NEOS sowie den Sozialpartnern, dem Landtag Niederösterreichs und der Salzburger Landesregierung auch Verfassungsrichter Michael Holoubek“, und forderte damit eine Trendwende hin zu verantwortungsvoller Wohnpolitik.

„Es zeigt sich deutlich: Wir brauen ein Bauten-Staatssekretariat, das beim Justizministerium angesiedelt zu sein hat. Das derzeitige Wirtschaftsministerium muss wohnpolitisch abdanken - es ist einer der größten Gefahrenherde für leistbares Wohnen. Es agiert mehr ‚gemeingefährlich‘ als im Sinne der Gemeinnützigkeit“, betonte der FPÖ-Bautensprecher.

Nach 11 Jahren wird Mag. Philipp Schrangl dem neuen Nationalrat nicht mehr angehören. Wir danken für seinen Einsatz als Bereichssprecher Wohnen und Bauten der FPÖ und wünschen für die Zukunft alles Gute!

Grundrecht auf ein leistbares Zuhause zunehmend ein Privileg für wenige

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



Wien war einst eine Stadt, in der leistbares Wohnen keine Illusion war, sondern eine Realität für die breite Bevölkerung. Heute aber erleben wir, wie das Grundrecht auf ein leistbares Zuhause zunehmend zu einem Privileg für wenige wird. Immer mehr Wienerinnen und Wiener finden sich in einer Stadt wieder, in der die Mieten stetig steigen und Wohnraum für viele kaum noch zu finanzieren ist. Die Ursache dafür liegt klar bei der verfehlten Stadtpolitik der letzten Jahre, die statt für eine Entlastung des Wohnungsmarktes zu sorgen, immer tiefer in die Krise führt.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, kein Luxus. Trotzdem wird dieses Thema in Wien zunehmend zur sozialen Frage. Die Mietpreise schießen in die Höhe, während die Einkommen vieler Wienerinnen und Wiener stagnieren oder sogar sinken. Besonders betroffen ist der hart arbeitende Mittelstand, der tagtäglich für diese Stadt aufsteht, aber immer weniger dafür zurückbekommt. Eine Wohnung in Wien zu finden, die den eigenen Bedürfnissen entspricht und gleichzeitig bezahlbar bleibt, wird für viele zur Herausforderung, wenn nicht gar zum unmöglichen Unterfangen.

Die Stadtregierung hat diese Entwicklung nicht nur verschlafen, sie hat sie aktiv befördert. Statt Maßnahmen zu ergreifen, die den Wohnungsmarkt entlasten und die Mieten stabilisieren, wurde eine Politik betrieben, die mit falschen Prioritäten den Druck auf die Wiener Bevölkerung noch verstärkt. Der Fokus auf Zuwanderung und Integration hat dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt überfordert und das Angebot an leistbarem Wohnraum für

jene, die hier seit Generationen leben und arbeiten, immer knapper wird.

Was Wien jetzt braucht, ist ein radikales Umdenken. Wir müssen zurück zu einer Wohnungspolitik, die sich an den Bedürfnissen der Wienerinnen und Wiener orientiert – nicht an den ideologischen Vorstellungen einer gescheiterten Integrationspolitik. Es ist Zeit, dass Wien endlich wieder für seine eigene Bevölkerung da ist. Anstatt weiterhin massenhaft Sozialwohnungen für Zuwanderer bereitzustellen, sollte die Stadtregierung sich darauf konzentrieren, Wohnraum für jene zu schaffen, die in dieser Stadt arbeiten, Steuern zahlen und ihre Zukunft hier gestalten wollen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die ausufernde Bürokratie im Bauwesen. Statt den privaten Wohnbau zu unterstützen und Anreize zu schaffen, wird er durch übertriebene Auflagen und endlose Genehmigungsverfahren behindert. Dies führt nicht nur zu weniger neuem Wohnraum, sondern auch zu teureren Mieten, da sich die Baukosten erhöhen. Es darf nicht sein, dass jene, die bereit sind, in den Wohnbau zu investieren, durch die Bürokratie ausgebremst werden. Wir brauchen schnellere Verfahren, weniger Auflagen und vor allem eine Förderung von Bauprojekten, die auf die Schaffung leistbarer Wohnungen abzielen.

Wien muss außerdem stärker in die Schaffung von Eigentum investieren. Der Traum von den eigenen vier Wänden darf nicht länger für viele Menschen unerreichbar bleiben. Die Stadtregierung sollte Programme auflegen, die den Kauf von Wohnungen und Häusern erleichtern, statt sich weiterhin nur auf Mietwohnungen zu konzentrieren. Eigentum bedeutet Sicherheit

und Stabilität, und es ist die Aufgabe der Politik, diese Möglichkeit für möglichst viele Menschen zu schaffen.

Die FPÖ wird weiterhin für eine Wohnungspolitik kämpfen, die leistbares Wohnen wieder in den Mittelpunkt stellt. Wir fordern eine Reform des Mietrechts, die explodierende Mieten eindämmt und gleichzeitig den privaten Wohnbau stärkt. Ebenso muss die Zuwanderung, die den Wohnungsmarkt überlastet, gestoppt werden. Es ist Zeit, dass die Wienerinnen und Wiener endlich wieder Vorrang haben.

Wohnen darf in Wien nicht zur Luxusfrage werden. Es ist ein Grundrecht, das für alle Menschen in dieser Stadt erreichbar sein muss – unabhängig von Herkunft oder Einkommen. Die FPÖ steht dafür ein, dass Wohnen in Wien wieder für alle leistbar wird, und wir werden nicht ruhen, bis dieses Ziel erreicht ist.

**LEISTBARE MIETEN
STATT GEBÜHRENFALLE
UND INDEXERHÖHUNG!**

Trotz Inflation und Teuerungslawine in allen Lebensbereichen hat die SPÖ mit Bürgermeister Ludwig sämtliche städtische Gebühren und Abgaben drastisch erhöht sowie auch eine Indexanpassung bei den Mieten im Gemeindebau vorgenommen. Das Maß ist voll, Herr Ludwig!

- Städtische Gebühren und Abgaben senken
- Keine Indexerhöhung bei Gemeindewohnungen

Max Krauss
MAXIMILIAN KRAUSS | KLUBOBMANN

Alles rund um die Betriebskosten

Die Betriebskosten machen einen wesentlichen Teil der Wohnkosten aus. Das ist nicht erst seit der 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 Pandemiefolgenlinderungsgesetzes (MPFLG) kam es zu einer Verschiebung der an sich mit 01.04.2021 vorzunehmenden Valorisierung der Richtwerte und der Kategoriebeträge um ein Jahr. Die nächste Valorisierung findet mit 01.01.2025 statt.

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 Gemeinschaftsan-

lagen, zum Beispiel Lift, Waschküche 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 Betriebskostenabrechnung 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:

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 Unter-



nehmen 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- & Außenbe-

treuung 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 Hauptmieter 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 Sechsmontats-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.



MICHAEL OBERLECHNER, MA
AK-RAT, GF. LANDESOBMANN
FREIHEITLICHE ARBEITNEHMER WIEN

**WIR WOLLEN LEISTBARE WOHNUNGEN
FÜR ÖSTERREICHER,
KEINE LUXUSWOHNUNGEN
FÜR ZUWANDERER.**

Ferrari, Rolex, Mietwohnung. Die Luxusartikel der heutigen Zeit.

**Von Michael Oberlechner, MA
Vorstandsmitglied des ÖMR und
Geschäftsführender Obmann der
Freiheitlichen Arbeitnehmer Wien**

Was haben Luxusartikel mit Mietwohnungen zu tun? Beides gibt es wie Sand am Meer, sind aber nur selten leistbar. Zu diesem Schluss kommt man, wenn man sich am Wohnungsmarkt umsieht. Dabei ist die Wohnkostenexplosion nicht auf den Markt alleine zurückzuführen, sondern im Wesentlichen durch die „Arbeit“ der schwarz-grünen Bundesregierung verschuldet. Investoren und Vermieter stehen im Fokus der bundespolitischen Maßnahmen, nicht die Menschen, die auf leistbare Wohnungen angewiesen sind. Seit dem Corona Wahnsinn und der europäischen Embargopolitik leidet die Bevölkerung unter der Teuerung, und das bis heute. Sind wir doch das Land mit einer der höchsten Inflationsraten - ebenfalls, bis heute. Was Ländern wie Frankreich, Italien, ja sogar Deutschland gelungen ist, war der schwarz-grünen Bundesregierung nicht möglich. Nämlich die Lebenskosten der Österreicher auf ein vernünftiges Maß herunterzubringen. Im Gegenteil, denn gerade bei der Wohnpolitik sieht man, dass es sich um schamloseste Klientelpolitik handelt, die die Herren Nehammer und Kogler zum Besten geben. Investoren wurde es ermöglicht, Sozialwohnungen zum Sozialtarif zu kaufen und dann frei an die Menschen zu vermieten, zum Luxustarif versteht sich. Da wird die Mietwohnung neben einem Ferrari und einer Rolex im gleichen Atemzug zum Luxusartikel.

Aber im besten Fall werden die Menschen von Schwarz und Grün ordentlich an der Nase herumgeführt. Herr Nehammer macht Werbung fürs traute Eigenheim, dass für jeden leistbar sein soll. Nun ja, kaum einer wird sich so mir nichts dir nichts eine Wohnung oder ein nettes Haus mit kleinem Garten kaufen können, wenn er weder Mietkosten, noch Lebensmittelkosten stemmen kann. Ein guter Schmah also, mit dem die Regierung hausieren ging. Es

braucht also eine sehr rasche Änderung der politischen Entscheidungsträger, wenn man nicht möchte, dass einerseits die Menschen mehrheitlich auf Mietkostenzuschüsse angewiesen sind und andererseits der Wohnungsmarkt „krachen gehen“ soll.

Ein sehr gutes Beispiel dafür ist die rote Stadt Wien. Hier rühmt man sich mit sozial geförderten Wohnungen, die den Wienern zugutekommen sollten. Warum nur „sollten“: Die Wahrheit ist leider weit davon entfernt, denn schließlich braucht die Stadt Wien viel Wohnraum für Zuwanderer, die uns seit 2015 unkontrolliert beglücken. Diese beziehen in der Bundeshauptstadt neuerdings frisch erbaute Luxuswohnungen zum Nulltarif. Nein, kein Scherz, sondern pure Realität. Der private Eigentümer von sah ursprünglich die Vermietung der Objekte auf dem freien Markt vor. Aufgrund der zu hohen Mietpreise waren die Wohnungen, die mit Klimaanlage, Balkon oder Terrasse ausgestattet sind, zum Ladenhüter. Kurzerhand wurden die Immobilien, konkret 110 Wohnungen in Favoriten, von der Diakonie angemietet. In Zusammenarbeit mit dem Fonds Soziales Wien (FSW) werden die Luxuswohnungen nun an Flüchtlinge vermietet.

Ein Schlag ins Gesicht für Wiener, die teilweise in verschimmelten Gemeindewohnungen leben müssen, während Zuwanderer in Luxuswohnungen absteigen dürfen. Der Aufschrei ist zurecht gerade seitens der Anrainer groß. „Man wolle keinen weiteren Hotspot in Favoriten“, heißt es von den protestierenden Anwohnern. Zurecht, wie wir Freiheitlichen denken. Schließlich reichen die jüngsten Schlagzeilen aus Favoriten von Messerstechereien bis hin zu Bandenscharmützeln. Da muss sich also einiges ändern, denn die Wohnbaupolitik soll in erster Linie den Österreichern zugutekommen, nicht kommerziellen Vermietern, die nach schnellem Geld gieren und schon gar nicht denjenigen, die noch keinen einzigen Cent in unser Sozialsystem eingezahlt haben.



OGH: Hundehaltung in der Mietwohnung Ob Hund, Katze oder anderes Getier. Haustiere in Wien zu halten ist oft gar nicht so einfach.

Gerade als Mieter ist man beim Abschluss eines Mietvertrages dann mit Klauseln konfrontiert, die entweder ein explizites Verbot oder einen uneingeschränkten Genehmigungsvorbehalt enthalten, wobei der inhaltliche Unterschied gering ist und auch das Nichterteilen von Genehmigungen wie ein Verbot wirkt.

In diesem Zusammenhang hält der OGH einen in einem Mietvertrag enthaltenen allgemeinen Genehmigungsvorbehalt für die Tierhaltung in einer Mietwohnung aus unionsrechtlichen Gründen für zu weitgehend und hat einer Mieterin in einer rezenten Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 19.10.21 (10 Ob 24/21h) das Halten eines Hundes in der Mietwohnung trotz Verweigerung der Genehmigung durch den Vermieter erlaubt.

Die Klägerin ist Hauptmieterin einer 90 m² großen Dachgeschoßwohnung mit einer 13 m² großen Terrasse in Wien. Ihr Formular-Mietvertrag enthält die Klausel „Hunde und Kleintiere dürfen nur mit

schriftlicher Bewilligung des Vermieters gehalten werden.“ Nachdem die Vermieterin den Wunsch der Mieterin, in der Wohnung einen Hund zu halten, mit der pauschalen Begründung abgelehnt hatte, dass sie keine weitere Tierhaltung im Haus erlaube, erhob die Mieterin eine Klage mit dem Begehren, die beklagte Vermieterin zu verpflichten, in die Haltung eines Hundes einzuwilligen.

Das Gericht erster Instanz wies die Klage ab: Ein Vermieter habe ein schützenswertes Interesse an einer Beschränkung der Haltung von Hunden. Das von der Mieterin angerufene Berufungsgericht änderte das Urteil der ersten Instanz ab: Zwar räume die Genehmigungsklausel der Vermieterin eine Entscheidungsbefugnis im Einzelfall ein, berechtige sie aber nicht, die Tierhaltung ohne einen triftigen Grund zu untersagen. Ein derartiger wichtiger Grund sei aber nicht erkennbar.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Vermieterin nicht Folge. In der Begründung bezog sich der Gerichtshof auf die konkrete Mietvertragsklausel. Nach

Art 6 der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (Klausel-RL) und der Rechtsprechung des EuGH muss das Gericht eine mögliche Nichtigkeit einer Klausel von Amts wegen prüfen. Inhaltlich ist der Unterschied zwischen einem expliziten Verbot und einem uneingeschränkten Genehmigungsvorbehalt gering, weil auch das Nichterteilen von Genehmigungen wie ein Verbot wirkt.

Die im konkreten Mietvertrag enthaltene Klausel würde letztlich dazu führen, dass ohne Genehmigung der Vermieterin nicht einmal Kleintiere wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten in artgerechter Zahl gehalten werden dürften. Da nach der Rechtsprechung des EuGH eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel nicht möglich ist, ist die Klausel zur Gänze unwirksam. Aus diesem Grund muss auf die gesetzliche Regelung (§ 1098 ABGB) zurückgegriffen werden: § 1098 ABGB wird von der Rsp so interpretiert, dass das Halten von üblichen Haustieren in artgerechter Form – auch von Hunden und Katzen – in der Regel erlaubt ist.

Wann ist der Aufzug eine Gemeinschaftsanlage mit der Pflicht zur Kostenbeteiligung und wann nicht?

Maßgeblich für die Beurteilung einer Aufzugsanlage als Gemeinschaftsanlage oder als Anlage in Sondernutzung einzelner ist die getroffene Vereinbarung. Nach herrschender Auffassung besteht das Wesen einer Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG darin, dass es jedem Mieter rechtlich (= vereinbarungsgemäß) freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benützen.

Kein Mieter, für den eine Benützung des Aufzugs sinnvoll ist, darf vertraglich von der Benützung ausgeschlossen sein. Mieter, die dergestalt ausgeschlossen sind, sind auch von den entsprechenden Betriebskostenaufwendungen auszunehmen, woraus sich naturgemäß unterschiedliche Verteilungsschlüssel einerseits für allgemeine Betriebskosten, andererseits für jene der Gemeinschaftsanlage ergeben.

Grundsätzlich sind die laufenden Kosten für einen Aufzug von den Mietern gemäß § 24 MRG und entsprechend ihrer Nutzfläche (§ 17 MRG) zu tragen, sofern keine andere gültige Vereinbarung besteht. Die Grenze für die Verpflichtung sich als Mieter an den Kosten zu beteiligen, ist die sogenannte „objektive Benützungsmöglichkeit“.

Das heißt, dass ein praktisch inhaltsleeres Recht, den Lift zu benützen, den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage verpflichtet. Für den Fall, dass sich der Mietgegenstand im Parterre befindet, wurde diese objektive Benützungsmöglichkeit vom OGH bereits ausdrücklich verneint. Ein freiwilliger Verzicht bei gegebener Nutzungsberechtigung und vernünftiger Nutzungsmöglichkeit befreit einen Mieter jedoch nicht von seiner Kostentragungspflicht.

Eine sogenannte „Aufzugsgemeinschaft“, als Summe aus den aus einer Sondernutzungsvereinbarung Berechtigten und dem Bestandgeber, entsteht nur durch die Vereinbarung, dass nur

bestimmten Mietern, die sich (in der Regel) an den Errichtungskosten beteiligt haben, die Sondernutzung am Aufzug zusteht und weiteren Mietern nur zu bestimmten Bedingungen ein Benützungsrecht eingeräumt werden darf (gegen Zahlung eines über die Kosten des Betriebs hinausgehenden Entgelts).

Dies ist oft der Fall bei nachträglicher Aufzugserrichtung im Altbau mit der entgegengesetzten Problematik, dass hier Mieter selbst wenn diese bereit wären die Kosten zu tragen unter Umständen kein Benützungsrecht erhalten und auch nicht erzwingen können.

Der OGH (8 Ob 83/21w) hatte sich in einem rezenten Fall mit dieser Frage zu befassen, nämlich ob der Mieterin einer Wohnung das Recht zusteht, einen im Haus nachträglich aus Eigenmitteln der damaligen Vermieter errichteten Aufzug mitzubedenützen. Das Höchstgericht verneinte dies unter folgenden Gesichtspunkten:

Aus dem Mietvertrag könne die Mieterin im konkreten Fall kein Benützungsrecht ableiten, weil zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kein Lift existiert habe und der im Mietvertragsformular zur Aufzugsbenützung enthaltene Vertragspunkt dementsprechend nicht ausgefüllt worden sei.

Weiters liegt kein gesetzlich angeordneter Kontrahierungszwang vor, und lässt sich ein solcher auch nicht aus einer marktbeherrschenden Stellung des Anbieters ableiten, kann sich im privaten Bereich die Pflicht zum Abschluss eines Vertrags (hier: zur Einräumung eines Benützungsrechts am nachträglich er-

richteten Aufzug) nur aus dem Verbot des Rechtsmissbrauchs ergeben.

Eine Einschränkung des Grundsatzes der Privatautonomie im Sinne eines solchen Verbots wird aber nur bei Vorliegen besonderer Umstände zur Lösung schwerwiegender Interessenkollisionen in Kauf genommen. Nach Ansicht des Senats war dies in dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt schon mangels eines der Mieterin konkret drohenden Schadens nicht der Fall.

Ein wesentliches Element der vorliegen-



den Entscheidung liegt darin, dass der Aufzug von den damaligen Vermietern aus Eigenmitteln errichtet worden war. Hätte demgegenüber in der Vollenwendung des MRG eine Finanzierung über die Hauptmietzinsreserven stattgefunden, so wäre die Errichtung des Aufzugs als Schaffung einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 4 Abs 2 Z 2 MRG in Verbindung mit § 4 Abs 3 MRG zu qualifizieren. Insofern wäre ein Ausschluss der Mieter von der Benützung nicht zulässig.

Erlaubte und verbotene Ablösen für die Aufgabe eines Mietrechtes

In unserer Praxis sind wir gerade im Bereich von langjährig laufenden Altbaumietverträgen oft mit ungerechtfertigten gerichtlichen Aufkündigungen konfrontiert. Als Kündigungsgründe werden meist Nichtbenutzung oder unberechtigte Weitergabe aufgrund fehlendem dringendem Wohnbedürfnis vorgeschoben. Tatsächlich sind der niedrige Mietzins der Altverträge auf der einen Seite und Sanierungsvorhaben und/oder Zur-Geld-Machung der Immobilie durch den Verkauf von Eigentumswohnungen auf der anderen Seite die Motivation des betreibenden Eigentümers und Vermieters.

Wenn der Mieter dann berechtigte Einwände gegen die gerichtliche Aufkündigung erhebt und der Vermieter im darauffolgenden Zivilverfahren seine Chancen schwinden sieht, besteht für den Mieter oft die Möglichkeit sich seine Mietrechte „ablösen“ zu lassen. In die Waagschale werden dann die außertourlichen Kosten für Umzug, Einrichtung und die zu erwartenden Mehrkosten im Bereich der Miete auf der einen Seite und die Renditeerwartungen des Vermieters auf der anderen Seite. Wenn beide Seiten zufrieden sind und zu einer Einigung kommen, endet das Verfahren in einen Räumungsvergleich mit entsprechender Abschlagszahlung.

Es gibt aber auch eine andere Konstellation, in der eine Ablöse für die Aufgabe des Mietrechtes verboten ist. Nach dem Mietrechtsgesetz ist nämlich jede Vereinbarung verboten und daher nichtig, nach der der neue Mieter dem Vermieter oder seinem Vor-Mieter eine Leistung zu erbringen hat, ohne dafür eine gleichwertige Gegenleistung zu erhalten. Nach dem Zweck der Regelung soll verhindert werden, dass der

Bestandgegenstand als Vermögenswert gehandelt wird und kein objektiv äquivalenter Leistungsaustausch vorliegt. Im Verhältnis zwischen Mietern (Vor-Mieter und neuer Mieter) kann dem scheidenden Vor-Mieter vom neuen Mieter nur eine objektiv bestimmbare, äquivalente Gegenleistung (zB für übernommene Einrichtungsgegenstände) ersetzt werden.

Entspricht der objektive Wert der übernommenen Gegenstände aber eben nicht dem dafür geleisteten Entgelt, so liegt im Bereich der Differenz wiederum eine verbotene Ablöse vor und können Zahlungen, die auf Grund solcher Vereinbarungen geleistet werden samt gesetzlicher Zinsen innerhalb der besonderen Verjährungsfrist von 10 Jahren zurückgefordert werden. Darüber hinaus begeht derjenige, der für sich oder einen anderen Leistungen entgegennimmt oder sich versprechen lässt, eine Verwaltungsübertretung. Geltend gemacht können diese Forderungen, sofern der Mietgegenstand dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt, im Außerstreitverfahren vor Schlichtungsstellen und Bezirksgerichten.

Dieser Grundsatz gilt gemäß Judikatur des OGH auch im Verhältnis zwischen Mit-Mietern. Dann nämlich, wenn die zu beurteilende Vereinbarung zum Zweck abgeschlossen wurde, dem anderen Mieter das alleinige Mietrecht zu verschaffen, um dadurch seine mietrechtliche Position zu verbessern, weil sie ab dem Ausscheiden der Mit-Mieterin aus dem Mietverhältnis das Bestandsobjekt als einzige Mieterin alleine benützen konnte und auch in ihren Entscheidungen nicht vom ausscheidenden Mieter abhängig war. Auch dieser Fall ist vom Ablöseverbot des § 27 MRG erfasst und die Ablösevereinbarung ist daher nichtig.

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



Was Mieter nach Wasserschäden tun können

Mieter in Österreich sollten nach Hochwasser- bzw. Wasserschäden schnell handeln

Die Sicherheit der Bewohner hat oberste Priorität, gefolgt von der Dokumentation der Schäden und der unverzüglichen Information des Vermieters und der eigenen Versicherung. Mieterrechte wie Mietminderung oder sogar eine Kündigung können im Fall schwerwiegender Schäden geltend gemacht werden. Rechtliche Beratung und Unterstützung durch Mieterschutzorganisationen wie den ÖMR Wien kann in vielen Fällen helfen, Ansprüche erfolgreich durchzusetzen.

Nachfolgend wird erklärt, welche Schritte Mieter nach einem Hochwasser oder Wasserschaden unternehmen sollten.

Wenn die Wohnung nicht mehr bewohnbar ist, muss auch keine Miete bezahlt werden, ist trotz Wasserschadens die Wohnung bewohnbar, kann eine Mietzinsminderung beansprucht werden – dies gilt für alle Arten von Mietverhältnissen im geförderten Wohnbau und in Altbauten!

Was tun?

Mieter sollten ihren Vermieter umgehend über die Wasserschäden informieren. Der Vermieter ist in der Regel für die Reparatur der Gebäudestruktur (z. B. Wände, Böden, Fenster) verantwortlich. Die Erhaltungspflicht betrifft auch „ernste Schäden“ oder wenn von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden kann – z.B.

Feuchtigkeit in den Wänden und Böden sowie Schimmel. Bei Unwetter- oder Hochwasserschäden könnten auch versicherungstechnische Aspekte eine Rolle spielen. Für Schäden an persönlichen Gegenständen (Möbel, Elektrogeräte etc.) ist in der Regel die Haushaltsversicherung des Mieters zuständig. Diese sollte schnellstmöglich informiert werden, um Ansprüche geltend zu machen.

Bei Gebäuden, die ohne Förderung und nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, ist die jeweilige Regelung im Mietvertrag ausschlaggebend.



Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch erlaubt eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages, wenn der Mietgegenstand ohne Verschulden des Mieters nicht mehr verwendbar ist, es also eine fristlose Kündigung möglich!

Unterstützung und rechtliche Beratung

Ob Sie jetzt tatsächlich Anspruch auf eine Mietzinsminderung haben oder sogar eine fristlose Kündigung möglich ist – fragen Sie die Juristen des Österreichischen Mieterschutzringes, wir beraten Sie gerne.

Der ÖMR ist präsent in den elektronischen und sozialen Medien



UNABHÄNGIG

KOMPETENT

EINSATZBEREIT

UNBEUGSAM



facebook.com/mieterschutzring.at

oemr.info

Der ÖMR in den Bezirken

1. Bezirk

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

4. Bezirk

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

7. Bezirk

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

10. Bezirk

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

13. Bezirk

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

16. Bezirk

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

19. Bezirk

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

22. Bezirk

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

2. Bezirk

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

5. Bezirk

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

8. Bezirk

Felix SCHACHNER, MA MSc
meinbezirk@oemr.wien

11. Bezirk

Gerald EISENBARTH
meinbezirk@oemr.wien

14. Bezirk

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

17. Bezirk

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

20. Bezirk

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

3. Bezirk

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

6. Bezirk

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

9. Bezirk

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

12. Bezirk

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



NAbg.
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

- 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 Mieterschutzringes Wien.

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

Wann brauche ich den ÖMR?

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



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

Was macht der ÖMR?

- Überprüfung der Mietvorschreibungen und Betriebskostenabrech.
- Vertretung in mietrechtlichen Verfahren bei Schlichtungsstellen und Gerichten
- Überprüfung ihrer Mietverträge, Beratung und Vertretung in § 18 – Verfahren, bei Wohnungsrückgabe, bei Wohnungsanierung und Reparatur/Anschaffung von Thermen etc.
- Informationsveranstaltungen und Fachseminare
- Partnerkonditionen bei den Partnerunternehmen des Mieterschutzringes



Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Österreichischer Mieterschutzring

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

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

Blattlinie: Information rund ums wohnen

Druck: Digital Image, Großer Gemeindesee Süd 9, 2482 Münchendorf

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.