



# der mieterschutz

das **Magazin** –  
herausgegeben vom  
Mieterschutzverband Österreichs



## Was bringt der Mietpreisdeckel?

Keine ganzheitliche Lösung in Sicht ...



## Des einen Freude, des anderen Leid ...

Nicht selten kommt es nach Wohnungsübergaben zu Komplikationen!

## Gültigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

Die neuesten Erkenntnisse des Obersten Gerichtshofs



## Fragen und Antworten

Alles rund ums Thema Wohnen

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

Die Inflation galoppiert dahin – und mit der Inflation auch die Höhen der Mietpreise. Die von der Regierung beabsichtigte Mietpreisbremse kommt zu spät und bringt bei weitem zu wenig Entlastung.

Gerade im **nicht gesetzlich geregelten Mietpreisbereich** schnellen die Mieten dermaßen **stark in die Höhe**, dass sich viele die monatlichen Zahlungen **nicht mehr leisten können**.

Gerade im nicht gesetzlich geregelten Mietpreisbereich schnellen die Mieten dermaßen stark in die Höhe, dass viele Mieter/innen kaum mehr in der Lage sind, die monatlichen Zahlungen zu leisten. Wertsicherungsklauseln mit Schwankungsbreiten von zwei oder drei Prozent führen dazu, dass permanent neue Mietzinsvorschriften ins Haus flattern. An dieser Stelle muss jedoch festgehalten werden, dass es allerdings allein im Ermessen des Vermieters/der Vermieterin liegt, ob er/sie von dieser Klausel Gebrauch machen: Sie können die Mieten anpassen – müssen es aber nicht. Doch obwohl nur sehr wenige Vermieter/innen auf ihr Recht der Anpassung verzichten, jammern sie auf der anderen Seite, dass sie nicht in der Lage sind, Investitionen in die Häuser zu tätigen, da alles so teuer geworden ist. Meiner Meinung nach sollte die Einhebung erhöhter wertgesicherter Mieten an eine Investitionspflicht der Vermieter/innen gebunden werden. Die Wohnungen und auch die Ausstattungen der Häuser werden immer älter und damit auch sanierungsbedürftiger, obwohl die Mieteinnahmen teilweise Rekordsummen bringen.

Dies wird aber nur möglich sein, wenn die Regierung endlich den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausdehnt (seit 1982 gibt es da keine Änderung), die Wertsicherungsmöglichkeiten und deren verpflichtende zweckgewidmete Verwendung regelt und die Mieten nicht mehr an den Verbraucherpreisindex gebunden sind.

Ein frommer Wunsch, der hoffentlich bald einmal umgesetzt wird und nicht wieder nur ein Wunschzettel an das Christkind ist!

Ihre

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



## Des einen Freud, des anderen Leid

**Nicht selten entstehen nach der Übergabe einer Wohnung vom/von der Eigentümer/in an dessen/deren Kinder Komplikationen mit dem/der neuen Vermieter/in, wie folgendes Beispiel zeigt:**

Mit dem Vater des jetzigen Vermieters habe er stets ein gutes Einvernehmen gehabt, teilte mir Herr T. gleich zu Beginn unseres Beratungsgesprächs im Büro mit. Doch seit dessen Sohn die Wohnung übernommen hat, kommt es immer wieder zu Streitigkeiten, die nun ihren Höhepunkt erreicht haben.

Herr T. wohnt seit elf Jahren in einer vermieteten Eigentumswohnung. Der Eigentümer der Wohnung ist vor einem halben Jahr ins Ausland verzogen und hat die Wohnung zuvor per Schenkungsvertrag an seinen Sohn übergeben. Dieser ist somit in das Mietverhältnis eingetreten, das damals auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden ist.

Dem Sohn war es stets ein Dorn im Auge gewesen, dass sein Vater das

gegenständliche Mietobjekt für einen vergleichsweise geringen Mietzins vermietet hatte. Bereits vor Jahren teilte er Herrn T. mit, dass er entweder den Mietzins drastisch erhöhen oder das Mietverhältnis aufkündigen würde, sollte er einmal die Wohnung von seinem Vater bekommen.

Nachdem der Vermieter von uns darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass er die Miete mangels Wertsicherungsvereinbarung gar nicht erhöhen kann und auch die Aufkündigung des Mietverhältnisses ohne Vorliegen eines Kündigungstatbestandes nicht möglich ist, platzte ihm endgültig der Kragen.

Im Zuge eines Telefonats teilte er Herrn T. mit, dass er schon bald eine Kündigung wegen Eigenbedarf bei Gericht einbringen werde. Aufgrund seiner geänderten Lebensumstände – die Kinder sind ausgezogen und von seiner Frau

Nach eingehender Erörterung der Rechtslage beruhigte sich unser Mitglied, da er von uns darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass eine gerichtliche Aufkündigung wegen Eigenbedarf nicht erfolgreich sein würde.



Bildquelle: francisco moreno (unsplash)



**Mag. Cyril Dominik Giles**  
Mieterschutzverband Oberösterreich

*Das Team  
des Mieterschutzverbandes  
wünscht Ihnen  
schöne Weihnachtsfeiertage  
und alles Gute  
für das Jahr 2024!*



Bildquelle: Todd Trapani (unsplash)

wird er sich scheiden lassen – sei ihm die eigene Wohnung zu groß geworden, und so benötige er nunmehr die kleinere Wohnung des Herrn T.: „Meine Wohnung“, wie er lautstark betonte.

Zu Beginn unseres Beratungsgesprächs wirkte Herr T. sichtlich verzweifelt. Wie gesagt hatte er mit dem Vater seines jetzigen Vermieters stets ein gutes Einvernehmen gepflegt, doch nun, da der Sohn das Sagen hat, hat sich die Situation rapid verschlechtert.

Nach eingehender Erörterung der Rechtslage beruhigte sich unser Mitglied, da er von uns darüber in Kenntnis gesetzt wurde, dass eine gerichtliche Aufkündigung

wegen Eigenbedarf nicht erfolgreich sein würde – denn diese scheitert aus zweierlei Gründen:

§ 30 Abs 3 Mietrechtsgesetz (MRG) normiert eine Sperrfrist, wonach der/die Vermieter/in, welche/r das Bestandsobjekt durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, das bestehende Mietverhältnis

.....  
**Also ist es allein schon aufgrund dieser Sperrfrist gar nicht möglich, das gegenständliche Mietverhältnis wegen Eigenbedarf aufzukündigen.**  
.....

wegen Eigenbedarf nur dann aufkündigen kann, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Also ist es allein schon aufgrund dieser Sperr-

frist gar nicht möglich, das gegenständliche Mietverhältnis wegen Eigenbedarf aufzukündigen.

Und selbst nach dem Verstreichen dieser Sperrfrist ist es dem/der Vermieter/in nicht ohne weiteres möglich, wegen Eigenbedarf zu kündigen. Unbedingte Voraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung ist gemäß § 30 Abs 2 Z 8 MRG der dringende Eigenbedarf des Vermieters/der Vermieterin. Ein solcher liegt etwa bei einem Bedarf zur Betreuung eines pflegebedürftigen Elternteils oder beim Bedarf eines Paares mit Kleinkind, das lediglich über eine sehr kleine Wohnung verfügt und deshalb auf die vermietete, größere Eigentumswohnung angewiesen ist, vor.

Im gegenständlichen Fall kann der Wunsch nach Verkleinerung des Wohnraums wohl nicht als dringender Eigenbedarf gewertet werden, und daher wird der Aufkündigung wegen Eigenbedarf selbst nach Ablauf der Sperrfrist kein Erfolg beschieden sein.



# Was bringt der Mietpreisdeckel?

**Nach der gescheiterten Mietpreisbremse soll nun nach dem Willen der Regierung doch noch ein Deckel auf Mieten kommen – was hat es damit auf sich?**

Viele Österreicher/innen, die zur Miete wohnen, stöhnen seit über einem Jahr über ständig steigende Mieten, die zum Teil bis zu drei Mal erhöht wurden. Dazu kommen noch die gestiegenen Energiepreise, die Wohnen bald zu einem Luxusgut werden lassen. Auf diese prekäre Situation hat man endlich reagiert und beabsichtigt, einen Mietpreisdeckel zu

beschließen, der die Mieter/innen ab 2024 über drei Jahre hinweg, also bis 2026, entlasten soll. Laut Regierungsantrag sollen die Mieten in den kommenden drei Jahren maximal um fünf Prozent per anno angehoben werden, auch wenn die Inflation höher sein sollte. Was vorerst gut klingt, hat aber mehrere Haken.

Erstens soll der Mietpreisdeckel nur für Richtwert- und Kategoriemieten (also Mietverhältnisse im Altbau) sowie für Mieten für Genossenschaftswohnungen gelten. Das bedeutet, dass die nicht gebundenen, also die freien Mieten weiterhin laut Index (inflationsbedingt) angehoben werden können, sofern eine Wertsicherungsklausel im Vertrag vereinbart ist. Das betrifft immerhin rund 425.000 Haushalte im ungeregelten privaten Mietsektor. Gerade dort, wo aufgrund fehlender Preisgrenzen die höchsten Mieten verlangt werden, kann also die Teuerung weiterhin voll zuschlagen, und somit werden solche Wohnungen für Normalverdiener immer unleistbarer.

Zweitens wurden Richtwert- und Kategoriemieten bisher alle zwei Jahre angehoben, die Umstellung auf jährliche Erhöhungen könnte sogar zu einer Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Modell

.....  
**Nicht nachvollziehbar** ist auch der Gedanke, dass **die Mietpreisbremse** in den Verfassungsrang gehoben werden soll.  
.....



Bildquelle: aymane jididi (Pixabay)

# Neu im Team Salzburg



Mag. Martin Jesch

Mieterschutzverband Salzburg

Mein Name ist Martin Jesch, und ich verstärke seit Mai 2023 das Team des Mieterschutzverbandes Salzburg. Nach Beendigung des Studiums der Rechtswissenschaften in Wien bin ich zurück in meine Heimatstadt Salzburg gezogen. Im Frühling 2023 habe ich - nach Tätigkeiten in verschiedenen Anwaltskanzleien - erfolgreich die Rechtsanwaltsprüfung abgelegt. Meine Freizeit verbringe ich gerne mit meiner Hündin Alma in der Natur, besuche Konzerte oder beschäftige mich - vor allem auf Reisen - mit Fotografie.

Was mir bei meiner Arbeit besonders gefällt, ist die persönliche Beratung unserer Mitglieder und die Möglichkeit, sie bei dem wichtigen Thema „Wohnen“ unterstützen zu können. Durch eine Kooperation mit der Stadt Salzburg (Aktiv:Karte) ist es uns möglich, Personen mit einem niedrigeren Einkommen kostenfrei zu beraten. Auch Student/in-

nen haben durch eine Zusammenarbeit mit der Österreichischen Hochschüler/innenschaft (ÖH) die Möglichkeit, einen kostenfreien Beratungstermin in Anspruch zu nehmen. Somit ist sichergestellt, dass beim Thema „Wohnen“ in rechtlicher Hinsicht niemand auf sich allein gestellt ist. Aufgrund der hohen Inflation, der in den letzten Jahren massiv gestiegenen Mietzinse und der enormen Energiekosten ist das Thema „Mietrecht“ in der heutigen Zeit wohl so relevant wie selten zuvor.

Der herzliche Empfang durch meine Kolleg/innen beim Mieterschutzverband Salzburg hat es mir leicht gemacht, mich schnell in meinem neuen Job und in meinem neuen Arbeitsumfeld wohlfühlen. Auch meine Hündin Alma, die mich ins Büro begleiten darf, wurde vom gesamten Team bestens aufgenommen und genießt ihre täglichen Spaziergänge zur Arbeit.



Dr. Andreas Freilinger

Mieterschutzverband Salzburg

führen. Zudem steigen dadurch auch die Betriebskosten für die Mieter/innen rascher an, da das Verwaltungshonorar gesetzlich mit dem Betrag der Kategorie-miete A gedeckelt ist: Ein Plus bei Kat A bedeutet also auch ein Plus beim Verwaltungshonorar und somit bei den Betriebskosten.

Nicht nachvollziehbar ist auch der Gedanke, dass die Mietpreisbremse in den Verfassungsrang gehoben werden soll, da nicht einmal ein Grundrecht auf Wohnen in der Verfassung steht.

Aus Sicht des Mieterschutzverbandes bedarf es daher einer ganzheitlichen Lösung, die für alle Mietverhältnisse gelten soll. Alle Mieter/innen, gleich ob sie im Alt- oder Neubau, privat oder in einer Genossenschaftswohnung leben, sollten in den Genuss einer Preisdeckelung kommen, damit mit dem Haushaltseinkommen wieder so gewirtschaftet werden kann, dass das Gespenst der Zahlungsunfähigkeit oder gar Delogierung nicht weiter umgehen kann.

## einladung

zur ordentlichen Landeskonferenz des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesverein Salzburg (ZVR 466094408)

**Donnerstag, 14. März 2024, 14 Uhr**

in den Räumlichkeiten des Mieterschutzverbandes Salzburg, Hofhaymer Allee 9-11, 5020 Salzburg

### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
3. Bericht der Rechnungsprüfer/innen
4. Entlastung des Vorstandes
5. Neuwahl der Vereinsorgane
6. Konstituierung des neuen Vorstandes
7. Allfälliges und Diskussion

### Für den Vorstand

Mag.<sup>a</sup> Karin Edtbrustner (Obfrau)  
Dr. Andreas Freilinger (Landessekretär)

# Gültigkeitserfordernis einer Wertsicherungsvereinbarung im Lichte der neuen oberstgerichtlichen Rechtsprechung



MMag.ª Dr.ª Alexandra Hohenbruck  
Mieterschutzverband Tirol

**Grundsätzlich kann ein Mietzins nur erhöht werden, wenn eine gültig vereinbarte Wertsicherungsvereinbarung vertraglich (meist im Mietvertrag) getroffen wurde. Das Ziel einer solchen Wertsicherungsvereinbarung ist es, die allgemeine Preissteigerung (Inflation) zu berücksichtigen, um eine Wertbeständigkeit des Mietzinses und somit die Kaufkraft des Mietzinses zu gewährleisten. Wertsicherungsvereinbarungen sind meist an die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) geknüpft, was jedoch genau im Vertrag geregelt sein muss. Auch der Baukostenindex (BKI) ist als Wertmesser denkbar.**

In den letzten Jahren hat sich der Oberste Gerichtshof (OGH) vermehrt mit den Zulässigkeitsanforderungen solcher Wertsicherungsvereinbarungen befasst und klargestellt, welche Voraussetzungen eine gültige Wertsicherungsvereinbarung aufweisen muss. Dazu gelangte er zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen:

- Wertsicherungsvereinbarungen in Vertragsformblättern dürfen als Ausgangsmonat der Berechnung nicht auf einen Zeitpunkt zurückgreifen, der vor dem Vertragsabschluss liegt. Nicht erlaubt wäre beispielsweise, wenn der Mietvertrag im August 2023 unterzeichnet worden ist und als Ausgangsmonat zur Berechnung Jänner 2023 herangezogen wird, weil sich der Index in diesem Zeitraum bereits verändert hätte und der Mietzins bereits bei Vertragsabschluss entsprechend berücksichtigt hätte werden müssen.

- Gröblich benachteiligend sieht der OGH auch eine Vereinbarung des für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarten Indexzahl als Ausgangsmonat, wenn dieser mit dem Monat des Vertragsabschlusses nicht zusammenfällt, da auch hier eine Vordatierung des Ausgangsmonats (datiert mit der letzten Veröffentlichung des Richtwertes) gegeben wäre.

Falls es sich beim/bei der Vermieter/in um eine/n Unternehmer/in im Sinne des § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) - z. B. wenn der/die Vermieter/in mindestens fünf Wohnungen vermietet oder bei Genossenschaften - handelt, liegt ein Unternehmer-Verbraucher-Geschäft vor. In einer solchen Geschäftsbeziehung (Vermieter-Mieter-Verhältnis) legt der OGH noch strengere Maßstäbe an eine gültige Wertsicherungsvereinbarung an. Demnach sind Wertsicherungsvereinbarungen unzulässig, wenn

- der vereinbarte Verbraucherpreisindex nicht klar angegeben ist und es somit zu einem willkürlichen Wahlrecht des Vermieters/der Vermieterin kommen kann, mit welcher Indexreihe der Mietzins angehoben werden kann. Der OGH führte aus, dass eine solche Vereinbarung intransparent ist, was zur Nichtigkeit der Wertsicherungsvereinbarung führt.
- es in einer Wertsicherungsvereinbarung bereits in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss zu einer Erhöhung kommen kann. Dies widerspricht der gesetzlichen Bestimmung des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wonach eine Veränderung des vereinbarten Mietzinses in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss jedenfalls ausgeschlossen ist.
- die Wertsicherungsvereinbarung nur eine Erhöhung des Mietzinses, aber nicht auch eine Senkung vorsieht. Denn der Index kann natürlich auch fallen, was dann auch entsprechend zu berücksichtigen ist. Finden sich im Mietvertrag nur Begriffe wie „Anstieg“, „Anhebung“ oder



Bildquelle: 3D Animation Production Company (Pixabay)



**Mag. Mathias Rollinger, MBA**

Mieterschutzverband Tirol

„Erhöhung“, jedoch keinerlei Hinweis auf eine mögliche Senkung, dann ist die Wertsicherungsklausel ungültig und somit nichtig.

Liegt eine unzulässige Wertsicherungsvereinbarung vor und hat der/die Mieter/in aufgrund dessen erhöhte Mietzahlungen geleistet, führt dies zu einem bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch. Der/die Mieter/in kann die überhöhten Zahlungen vom/von der Vermieter/in daher gerichtlich zurückfordern.

**Fazit:** Aufgrund der unterschiedlichsten Formulierungen von Wertsicherungsvereinbarungen in Mietverträgen wird hinsichtlich der Zulässigkeit eine Überprüfung durch den Mieterschutzverband empfohlen, da es vorab einer juristischen Prüfung bedarf, um festzustellen, welche gesetzlichen Vorschriften zur Anwendung gelangen. Insbesondere gilt es hier auch zu berücksichtigen, dass eine Wertsicherungsvereinbarung im Vollenanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes auch gegen die gesetzlich zulässigen Höchstmieten verstoßen kann.

# Kategorie- und Mindestmietzinse alt und neu

## 1. Kategoriemietzinse im Vergleich

Im Jahr 2023 wurden die Kategoriemietzinse im Juli erhöht. Die Mietzinse sind für Mietverträge relevant, die zwischen 1982 und 1. 3. 1994 abgeschlossen wurden.

Nachfolgend die alten und die neuen Kategoriemietzinse im Vergleich:

Kategorie	Kategoriebeträge alt (in EUR) (1. 11. 2022 bis 30. 6. 2023)	Kategoriebeträge neu (in EUR) (ab 1. 7. 2023)
A	4,23	<b>4,47</b>
B	3,18	<b>3,35</b>
C	2,12	<b>2,23</b>
D brauchbar	2,12	<b>2,23</b>
D unbrauchbar	1,06	<b>1,12</b>

Diese Preise gelten pro Quadratmeter der Wohnnutzfläche und Monat. Zu diesem Betrag kommt die gesetzliche Umsatzsteuer noch dazu.

## 2. Die Mindestmietzinse gem. § 45 MRG

Die Beträge wurden zuletzt im Juli 2023 erhöht.

Nachfolgend alt und neu im Vergleich:

Kategorie	Beträge nach § 45 MRG alt (in EUR) (1. 11. 2022 bis 30. 6. 2023)	Beträge nach § 45 MRG neu (in EUR) (ab 1. 7. 2023)
A/Geschäftsraum	2,81	<b>2,96</b>
B	2,12	<b>2,23</b>
C	1,41	<b>1,49</b>
D brauchbar	1,41	<b>1,49</b>
D unbrauchbar	1,06	<b>1,12</b>

Diese Preise gelten pro Quadratmeter der Wohnnutzfläche und Monat. Zu diesem Betrag kommt die gesetzliche Umsatzsteuer noch dazu.

## 3. Die Richtwerte bleiben unverändert bestehen und werden voraussichtlich ab April 2024 erhöht.

# Sie fragen, wir antworten:



Mag. Wolfgang Kirnbauer

Mieterschutzverband Wien

„Ich habe vor rund 20 Jahren zwei von mir gemietete benachbarte Wohnungen mit Zustimmung der damaligen Hausinhabung zusammengelegt. Das Haus wurde in der Zwischenzeit mehrmals verkauft. Die neuen Eigentümer/innen haben eine Wohnungsbesichtigung angekündigt. Habe ich Probleme zu befürchten?“

“

*Die Problematik kommt derzeit leider gehäuft vor. Auch die neuen Vermieter/innen sind an die Zustimmung der früheren Vermieter/innen gebunden. Allerdings ist zu beachten, dass Sie die Zustimmung beweisen müssen. Sollte keine schriftliche Zustimmung auffindbar sein, könnte der Nachweis auf andere Weise erfolgen, z. B. indem man darlegt, dass den bisherigen Eigentümer/innen, z. B. durch Wohnungsbesichtigungen etc., die Zusammenlegung bekannt gewesen sein musste. Zu beachten ist, dass auch bei nachgewiesener mündlicher Zustimmung die einschlägigen Bauvorschriften (Bewilligung durch die Baubehörde) eingehalten wurden. Diese kann in vielen Fällen aber auch nachträglich erlangt werden.*

„Ich bin Mieterin einer Altbauwohnung. Als mein befristeter Mietvertrag abgelaufen ist, wurde mir der Vertrag um weitere drei Jahre von der Hausverwaltung verlängert. Dafür musste ich an die Hausverwaltung ein „Bemühungshonorar“ in Höhe von 300 Euro bezahlen. Ist das rechtens?“

“

*Nein. Aufwendungen der Verwaltung für die Mietvertragserstellung gelten als Verwaltungsarbeit, die ohnedies in der jährlichen Hausbetriebskostenabrechnung mit dem Verwaltungshonorar abgegolten ist. Nicht empfehlenswert ist es aber, diesen Punkt vor der Unterzeichnung der Verlängerung anzusprechen, weil unserer Erfahrung nach das Risiko besteht, dass dann der Vertrag nicht verlängert wird. Erfahrungsgemäß ist es zweckmäßiger, den Betrag nach dem Mietvertragsabschluss zurückzufordern, was häufig problemlos verläuft.*



Bildquelle: Andreas Bretting (Pixabay)



„Ich habe seit Jahrzehnten einen unbefristeten Hauptmietvertrag. Die Hauseigentümer/innen haben mir einen hohen Betrag angeboten, damit ich das Mietverhältnis auflöse. Ich bin aber – auch aufgrund meines Alters – an einem Auszug nicht interessiert. Muss ich das Angebot annehmen?“

Egal, welchen Betrag man Ihnen anbietet, Sie müssen das Angebot nicht annehmen. Unbefristete Mietverträge in Mehrparteienhäusern unterliegen einem hohen Kündigungsschutz, wenn Sie ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung haben. Zudem unterliegen neue Eigentümer/innen einer zehnjährigen Sperrfrist für allfällige Eigenbedarfskündigungen. Nur dann, wenn die Hausinhabung nachweisen kann, dass ein Abriss des Hauses wirtschaftlich notwendig ist oder einem öffentlichen Interesse dient, kommt eine Auflösung gegen Ihren Willen theoretisch in Betracht.

„In unserem Altbau stehen von insgesamt 20 Wohnungen mittlerweile mehr als die Hälfte der Wohnungen leer. Wer bezahlt die Hausbetriebskosten für die leerstehenden Wohnungen?“

Die Betriebskosten sind auf alle vermietbaren Wohnungen aufzuteilen. Die Hausverwaltung muss somit die Betriebskosten auf alle Wohnungen, also auch die leerstehenden gemäß den Wohnungsgrößen aufteilen. Der Anteil, der auf die leerstehenden Wohnungen entfällt, muss von der Vermietergesellschaft selbst bezahlt werden.

## Liebe Mitglieder!

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

Dann folgen Sie uns doch auf Facebook und X (Twitter)!

Wir freuen uns auf Sie!



[facebook.com/Mieterschutzverband](https://facebook.com/Mieterschutzverband)



[twitter.com/mieterschutz\\_at](https://twitter.com/mieterschutz_at)

## Das Plug & Play Balkonkraftwerk

**IN WENIGEN MINUTEN EINSATZBEREIT!**

**Clupy**  
pv-solution  
[www.pv.clupy.net](http://www.pv.clupy.net)

Die Erlaubnis zur Montage gesondert beim Vermieter oder Eigentümer einzuholen!

# Erfolgsnotizen

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

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

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

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

## Wien

### Betriebskosten

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

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

3, Obere Weißgerberstraße	€ 308,34
6, Hirschengasse (BK 2019, 2020, 2021)	€ 1.440,00
8, Alser Straße (BK 2020)	€ 300,00
12, Ruckergasse (BK 2020)	€ 481,07
12, Ruckergasse (BK 2020)	€ 1.126,51
12, Ruckergasse (BK 2020)	€ 655,45
16, Kirchstetterngasse (BK 2019)	€ 426,19

### Mietzins

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

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

2, Stuverstraße	€ 10.000,00
2, Zirkusgasse	€ 4.000,00
2, Zwerggasse	€ 30.000,00
3, Hainburger Straße	€ 3.000,00
4, Schleifmühlgasse	€ 10.000,00
5, Ramperstorffergasse	€ 3.250,00
5, Ramperstorffergasse	€ 6.000,00
5, Siebenbrunnengasse	€ 10.500,00
5, Hauslabgasse	€ 1.626,80
12, Alßmayergasse	€ 7.800,00
12, Tivoligasse	€ 3.051,83
12, Am Fuchsenfeld	€ 900,00
13, Lainzer Straße	€ 4.000,00
15, Weiglasse	€ 16.000,00
16, Koppstraße	€ 7.195,00
16, Ottakringer Straße	€ 8.480,02
17, Römergasse	€ 789,76
18, Währinger Straße	€ 4.500,00
18, Martinstraße	€ 790,04
18, Gentzgasse	€ 3.000,00
18, Schulgasse	€ 8.000,00
19, Heiligenstädter Straße	€ 7.900,00

20, Jägerstraße	€ 5.220,00
20, Rauscherstraße	€ 5.500,00

### Sonstiges

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

Im letzten halben Jahr waren das folgende Zahlungen:

### Kautio:

6, Liniengasse	€ 1.424,51
6, Mariahilfer Straße	€ 4.471,44
17, Kalvarienberggasse	€ 400,00
19, Gallmayergasse	€ 2.291,04

### Weiters:

7, Neubaugürtel (Mietminderung, Ersatz)	€ 689,12
7, Neubaugürtel (Mietminderung, Ersatz)	€ 735,50
7, Neubaugürtel (Mietminderung, Ersatz)	€ 680,47
15, Kranzgasse (Mietzinsminderung)	€ 675,00
22, Ziegelhofstraße (Mietzinsminderung)	€ 1.200,00

## Steiermark

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

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

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

Katzianergasse	€ 567,20
Dörfelach	€ 464,52
Andersengasse	€ 71,68
Burgring	€ 202,58
Waldmüllergasse	€ 882,00
Glacisstraße	€ 176,25
Keplerstraße	€ 304,00

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

Triester Straße	€ 2.000,00
Grimmgasse	€ 950,00
Gartengasse	€ 1.500,00
Heinrichstraße	€ 1.878,56
Lagergasse	€ 1.541,97
Bienengasse	€ 1.000,00

### Sonstige Erfolge

**Frau A.** erhielt durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** in der Höhe von **€ 800,00**.

**Herr F.** erhielt durch unsere Intervention die **Kautio** und **überhöhte Mieten** in der Gesamtsumme von **€ 5.300,00**.

**Herr St.** bekam **€ 32,68** für **Servicespesen** retour.

**Frau H.** bekam durch unsere Intervention **Zinsen** für die **Kautio** von **€ 199,31**.

**Frau S.** erhielt durch unsere Intervention **€ 202,27** **anteilige Liftkosten**.

**Frau O.** erhielt durch unsere Intervention eine **Ablöse** von **€ 8.000,00**.

**Frau H.** bekam durch unsere Intervention eine **Mietzinsminderung** von **€ 1.481,70**.

## Oberösterreich

### Ablöse für die vorzeitige Aufgabe der Mietrechte

Herr R. aus Schärding	€ 3.000,00
Frau M. aus Gmunden	€ 500,00

### Kautio

Frau L. aus Altmünster	€ 1.135,53
Frau B. aus Linz	€ 2.690,00
Herr A. aus Bad Ischl	€ 855,82
Frau K. aus Steyregg	€ 1.731,00
Frau H. aus Linz	€ 3.000,00
Frau S. aus Linz	€ 1.390,00
Herr D. aus Neuhofen	€ 800,00
Frau N. aus Altheim	€ 1.740,00
Herr J. aus Grieskirchen	€ 1.200,00
Frau B. aus Linz	€ 543,73
Herr M. aus Linz	€ 1.800,00
Herr N. aus Althörsching	€ 4.700,00
Herr T. aus Linz	€ 1.800,00
Frau M. aus Linz	€ 750,00
Frau V. aus Linz	€ 1.188,00

### Unrechtmäßig verrechnete Betriebs- und Heizkosten

Herr Sch. aus Asten	€ 1.169,48
---------------------	------------

Herr A. aus Braunau	€ 1.475,31
Frau B. aus Bad Ischl	€ 139,86
Frau F. aus Bad Ischl	€ 1.895,21
Frau N. aus Ebensee	€ 913,32
Frau A. aus St. Georgen	€ 1.741,66
Herr K. aus Linz	€ 2.499,31
Frau R. aus Bad Ischl	€ 441,27
Herr B. aus St. Georgen	€ 764,26
Frau R. aus Mauerkirchen	€ 581,09
Frau W. aus Steyr	€ 248,03
Frau H. aus Ried	€ 322,18
Herr S. aus Gosau	€ 2.264,27
Frau A. aus Utzenaich	€ 440,20
Herr Sch. aus Wels	€ 1.475,96
Frau H. aus Wels	€ 1.153,28
Frau C. aus Linz	€ 690,43
Herr St. aus Ulrichsberg	€ 1.000,00

<b>Unrechtmäßig eingeforderte Mietrückstände</b>	
Frau T. aus Linz	€ 2.630,00
Herr P. aus Linz	€ 2.010,12

<b>Unrechtmäßige Indexnachverrechnung</b>	
Herr J. aus Gallneukirchen	€ 3.800,00
Frau K. aus Linz	€ 593,51
Herr Sch. aus Linz	€ 2.097,12

<b>Mietminderung</b>	
Herr S. aus Linz	€ 1.178,86
Herr S. aus St. Florian am Inn	€ 2.096,00
Frau N. aus Altheim	€ 1.330,00

<b>Unberechtigte Schadenersatzforderung</b>	
Frau M. aus Linz	€ 1.002,55
Herr H. aus Steyr	€ 5.461,60
Herr P. aus Linz	€ 9.638,58
Herr S. aus Linz	€ 2.086,73

<b>Schadenersatz</b>	
Herr I. aus Marchtrenk	€ 2.500,00
Herr H. aus Gallspach	€ 3.415,60

<b>Vorzeitige Auflösung – Mietenersparnis</b>	
Frau R. aus Linz	€ 1.845,00
Fam. F. aus Timelkam	€ 1.514,00
Fam. St. aus Linz	€ 2.026,00
Frau J. aus Altheim	€ 4.050,00
Frau C. aus St. Johann	€ 2.805,00

<b>Abwendung einer Klage bzw. Beendigung mit Vergleich</b>	
Frau L. aus Pettenbach	
<b>Mahnklage-Forderung</b> um € 646,05 reduziert, Ruhen vereinbart	

<b>Sonstige Erfolge</b>	
Frau A. aus Traun:	
Genossenschaft entfernt <b>Schimmel</b> und beauftragt <b>Fensterservice</b>	

Herr Sch. aus Linz:	
Genossenschaft: <b>Rückerstattung</b> von € 2.042,28 sowie Reduktion der <b>Mietvorsreibung</b> um monatlich € 167,83	

Familie T. aus Linz:	
Mitglied erhält <b>Zugang zum Parkplatz</b> nach anfänglicher Weigerung	

Herr B. aus St. Georgen:	
Aus der monatlichen BK-Vorsreibung wurde die <b>Rücklage</b> in Höhe von € 89,78 gestrichen	

Frau H. aus Linz:	
Beim Einzug bestehende <b>Mängel</b> wurden von der Genossenschaft behoben	

Herr St. aus Linz:	
<b>BK-Verzicht</b> in Höhe von € 773,89 und neuer Mietvertrag mit günstigerer Miete – <b>Mietenersparnis</b> € 8.959,00	

Herr V. aus Linz:	
<b>Rückerstattung</b> in Höhe von € 3.130,86 an unzulässig verrechneter Rücklage sowie Index	

## Salzburg

Die Vermieterin unseres Mitglieds, Frau R. aus Salzburg, hat die **Kaution** nicht zurückbezahlt. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle wurde erreicht, dass die Mieterin ihr Kautionsparbuch in voller Höhe zurückerhalten hat.

Unsere Mitglieder, die Familie B. aus Bergheim, wurden im Zuge der Verlängerung ihres Mietvertrags mit einer neuerlichen **Provisionsforderung** des ursprünglichen Immobilienmaklers konfrontiert. Im Gerichtsverfahren vor dem BG Seekirchen konnte die neuerliche Provisionsforderung **abgewendet** werden.

Die BUWOG hat gegen alle Mieter/innen der Südtiroler Siedlung in Salzburg einen **Antrag auf Erlassung eines Interessensbescheides** beim Magistrat Salzburg eingebracht. Damit wäre ein **Kündigungsgund** geschaffen worden, der es ermöglicht hätte, die bestehenden unbefristeten Mietverträge gerichtlich aufzukündigen. Nach Einbringung unserer ausführlichen Stellungnahme gegen die Erlassung eines solchen Interessensbescheides hat die BUWOG den **Antrag zurückgezogen**.

Nachdem Herr St. mit einer **Mietnachzahlung** aufgrund der Indexklausel im Mietvertrag konfrontiert war, wollte er auch die **Betriebskosten** prüfen lassen. Es stellte sich heraus, dass ihm neben den Betriebskosten auch die **Rücklagenansparungen** vorgeschrieben wurden, und wir konnten erreichen, dass ihm diese Zahlungen refundiert wurden. Ein schöner Nebeneffekt für den Mieter: Die Rückzahlung aus zu Unrecht eingehobenen Nebenkosten übersteigt die Nachzahlung aus der Mietforderung.

Außerhalb der Anwendbarkeit des MRG ist es für Mieter/innen immer noch ein gewisses Risiko, die **Kaution einzuklagen**, da hierzu eine Mahnklage bei Gericht einzubringen ist. Für das Ehepaar R. aus Salzburg endete der langwierige Streit um die Kaution schließlich mit einem vollen Erfolg: Die Vermieterin verpflichtete sich im Rahmen eines Vergleichs, den bisher einbehaltenen Betrag in vollem Umfang **zurückzuerstatten**.

Wir haben unsere Mitglieder bei Verhandlungen über die **Ablöse** ihres jeweils unbefristeten Mietverhältnisses vertreten: Für Frau und Herrn S. konnten wir eine **Ablösezahlung** von € 39.000,00 für Herrn H. eine Ablösezahlung von € 28.000,00 erreichen.

Unser Mitglied Frau M. war mit einer **Provisionszahlung** in Höhe von € 2.618,16 aufgrund eines unterschriebenen Mietanbots konfrontiert. Wir konnten den Betrag durch **Vergleichsverhandlungen** auf € 1.000,00 reduzieren.

Für unser Mitglied Frau P. konnten wir – trotz nicht erklärten Zahlungsvorbehalts – noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses eine **Mietzinsreduktion** in Höhe von € 800,00 durch einen außergerichtlichen Vergleich erreichen.

Gegen unser Mitglied Frau G. wurde eine **Mietzins- und Räumungsklage** eingebracht. Der ausständige Mietzins betrug € 5.581,70. Durch einen **Vergleich** konnten wir erreichen, dass sich der Vermieter lediglich die **Kaution** in Höhe von € 3.000,00 einbehält.

Herr A. wurde vom Vermieter nach erfolgter **Wohnungsrückstellung**, bei der einige Mängel festgestellt wurden, mit einer über die Kaution hinausgehenden Forderung von über € 6.000,00 konfrontiert. Durch unsere Intervention konnten wir erreichen, dass durch den Einbehalt der Kaution durch den Vermieter **keine weiteren Forderungen** mehr an unser Mitglied gestellt werden.

## Niederösterreich

**Bezirk Baden**  
Korrektur der **Betriebskostenabrechnung** für unsere Mitglieder in Höhe von € 250,36  
Abrechnung der **Heizkostenabrechnung** um € 675,59  
Monatliche **Mietzinskorrektur** um € 38,71  
Korrektur der **Abrechnung** um € 135,39  
Korrektur der **Abrechnung** um € 119,48  
**Betriebskostenkorrektur** um € 13,19  
**Betriebskostenkorrektur** um € 73,22  
**Betriebskostenkorrektur** um € 72,77  
**Mietzinsminderung** um € 778,33 + **Stromkostensatz** € 976,27  
**Ausgleichszahlung** für verschiedene Ansprüche € 2.000,00

**Bezirk Bruck/Leitha**  
Korrektur der **Kautionsabrechnung** um € 238,80  
Erhebliche **Korrektur** der **monatlichen Vorsreibung** bei mehreren Mitgliedern

**Bezirk Mödling**  
**Betriebskostenabrechnungskorrektur** um € 36,95  
Korrektur der monatlichen **Mietzinsvorsreibung** um € 133,57

**Bezirk St. Pölten**  
Nach Korrektur der **Abrechnung** ergab sich ein Guthaben von € 225,04 exklusive USt.  
Refundierung einer **Ablöse** von € 9.670,00  
**Mietzinsminderung** um € 915,30

**Bezirk Tulln**  
Korrektur der **Kautionsabrechnung**: Statt einer Nachzahlung von € 2.274,76 erhielt unser Mitglied ein Guthaben von € 2.065,24 (Korrektur daher um € 4.340,00)

**Bezirk Wr. Neustadt**  
Die gesamte **Kaution** wurde nach unserer Intervention ausgezahlt und auf eine **Miete verzichtet**  
**Betriebskostenkorrektur** um € 114,29  
**Mietzinsminderung** um € 140,00

**Nördliches Burgenland**  
**Anerkennung** eines **Rücktritts** gemäß § 1117 ABGB  
Sowie die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten

## Tirol

<b>Mietzinsrückerstattung</b>	€ 22.912,18
<b>Betriebs- und Heizkosten</b>	€ 22.850,37
<b>Kaution</b>	€ 32.627,72
<b>Ablöse</b>	€ 22.500,00
<b>GESAMT</b>	€ 100.890,27

## Kärnten

### Erfolgreiche Interventionen in Kärnten!

Fr. P., Ausbezahlung einer **Restkaution** in der Höhe von € 340,00  
Hr. S. aus Klagenfurt, Rückzahlung von € 1.942,00 an unberechtigten **Betriebskosten**  
Fr. R. aus Klagenfurt, **Mietzinsreduktion** zufolge falscher Wertsicherung  
Hr. P. und Fr. V. aus Klagenfurt, **vorzeitiger Auszug**, wobei keine Miete mehr zu bezahlen war  
Hr. E. aus St. Veith, Reduktion einer **Schadenersatzforderung** um ca. € 1.000,00  
Fr. H. aus Ferndorf, Zusage des Vermieters, die Kosten für ein **behindertengerechtes Bad** zu übernehmen  
Fr. H. und Hr. H. aus Wolfsberg, Abwendung von **Umbauarbeiten** am Haus durch den Vermieter, die einen Auszug der Mieter erforderlich gemacht hätten



**Mag. Wolfgang Czuba**

Mieterschutzverband  
Niederösterreich

In den vergangenen Ausgaben haben wir über den Entwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes berichtet. Vor Redaktionsschluss wurde nun eine reduzierte Fassung vorgelegt, die jetzt nur noch ein Verbot von Anlagen für fossile Brennstoffe für Neubauten vorsieht, aber eben nicht mehr die komplette Umrüstung bereits bestehender Anlagen, wie dies im bisherigen Entwurf noch vorgesehen war. Damit fallen die offenen Fragen, die der bisherige Entwurf auch in Hinblick auf das Mietrecht (z. B.: Wer bezahlt den Umbau? Was hat dies für Auswirkungen auf die Mietzinse?) aufgeworfen hat und über die wir berichtet haben, weg, aber auch jene Fragen, die sich dadurch

für Wohnungseigentümergeinschaften gestellt hätten.

Über die ebenfalls bei Redaktionsschluss noch nicht beschlossene Mietzinsbremse berichten wir in einem eigenen Artikel.

Wirkliche Veränderungen im Mietrechtsgesetz gibt es allerdings leider weiterhin nicht, weder z. B. was das Problem betrifft, dass die Stichtage seit dem Jahr 1982 nicht verändert worden sind und Neubauten nach diesem Gesetz schon lange keine mehr sind, oder die Forderung nach einem neuen Betriebskostenkatalog sowie andere Punkte, wo man dieses Gesetz für die heutigen Notwendigkeiten (z. B. Fragen der Zustimmung zu Klimaanlage, Regelung

zu Fotovoltaikanlagen) entsprechend anpassen könnte. Gerade auch bezüglich der Möglichkeit von leistbarem Wohnen in der Zukunft wäre eine entsprechende Anpassung notwendig.

In der Rechtsprechung hingegen tut sich aktuell einiges, z. B. bei der Diskussion über zulässige Wertsicherungsklauseln.

## kontakt stellen

### Wien

Sie erreichen unser Sekretariat **telefonisch**:  
Tel: 01/5232315  
Mo. bis Do. von 9.30 bis 12 Uhr  
E-Mail: [office@mieterschutzwien.at](mailto:office@mieterschutzwien.at)  
Fax: 01/52304139

Unsere Beratungen finden nur nach telefonischer Terminvereinbarung statt (Tel.: 01/5232315): Entweder telefonisch oder persönlich in **1070 Wien, Döblergasse 2** und in **1020 Wien, Praterstraße 25** [www.mieterschutzwien.at](http://www.mieterschutzwien.at)

### Steiermark

#### 8010 Graz

Sparbersbachgasse 61  
Tel: 0316/384830, telefonisch erreichbar:  
Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12 Uhr  
und Mo. und Mi. von 14 bis 17 Uhr  
Sprechstunden: Mo. von 14 bis 17 Uhr,  
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Fr. von 8.30 bis 12 Uhr  
TERMINVEREINBARUNG erforderlich!

#### 8700 Leoben

Jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr,  
nur nach telefonischer Vereinbarung  
(Tel: 0316/384830), Ort wird bekannt gegeben

#### 8680 Mürzzuschlag

Kirchengasse 10, „Café Jo eh“, jeden 1. Di. im  
Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach  
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

#### 8605 Kapfenberg

Grazerstraße 9, „Restaurant Schicker“, jeden  
3. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach  
telefonischer Vereinbarung (Tel: 0316/384830)

### Oberösterreich

#### 4020 Linz

Lederergasse 21  
Tel: 0732/771288, Fax: 0732/797351  
Mo. bis Fr. von 9 bis 13 Uhr,  
Mi. auch von 14 bis 17 Uhr  
Bitte um telefonische Voranmeldung!

#### 4600 Wels

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

#### 4910 Ried i. I.

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

#### 4780 Schärding

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

#### 4820 Bad Ischl

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

#### 4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9  
jeden 1. Fr. im Monat von 13 bis 14 Uhr

### Niederösterreich

#### 2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel: 02622/23176  
Sprechstunde Di. von 14 bis 17 Uhr  
Termine nach telefonischer Vereinbarung  
(Mo. bis Do. 10 bis 12 Uhr)

#### 2500 Baden

Palffygasse 1, Tel: 02252/44810  
jeden Mi. von 14 bis 17 Uhr  
Telefonische Voranmeldung in Wiener Neustadt  
erbeten (Tel: 02622/23176)

#### 3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts)  
Sprechstunde Fr. von 10 bis 13 Uhr,  
nur nach telefonischer Voranmeldung:  
Tel: 02622/23176 (Mo. bis Do. von 10 bis 12 Uhr)

### Salzburg

#### 5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9–11, Tel: 0662/841252  
Fax: 0662/841252-5  
Termin nach Vereinbarung!  
Telefonisch erreichbar:  
Mo. bis Fr. von 8.15 bis 12.15 Uhr und  
Di. und Do. auch von 13.30 bis 16 Uhr  
Das Büro ist von 24. 12. 2023 bis 1. 1. 2024  
geschlossen

### Tirol

#### 6020 Innsbruck

Müllerstraße 27, 1. Stock  
Tel: 0512/574035  
E-Mail: [office@msv-tirol.at](mailto:office@msv-tirol.at)  
Sprechstunden: Mo. bis Fr. von 9 bis 12 Uhr,  
Di. auch von 17 bis 19 Uhr und nach Vereinbarung

### Kärnten

#### 9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1, Tel: 0463/513092  
Telefonische Erreichbarkeit:  
Mo. bis Do. von 8.30 bis 12 Uhr und  
Mo. und Mi. auch von 14 bis 17 Uhr  
Persönliches Beratungsgespräch:  
jeden Mi. (nach Vereinbarung)

Übersiedelt?

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

## impresum

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

Chefredakteur:  
Dr. Andreas Frellinger  
Satz & Grafik: Andrea Malek-  
Rappitsch, Malanda-Buchdesign  
Druck: Druckerei Dorrang, Graz

## empfänger/innen