

Kampf gegen die Wohnungsnot

Wohnraum in Städten ist knapp und teuer. Verschärft wird die Situation durch in den letzten Jahren immer beliebtere Kurzzeitvermietungen im Tourismus. In ganz Europa und auch Übersee bieten Internetplattformen wie Airbnb oder Booking.com dafür einfache Möglichkeiten, sich anstatt in einem Hotel in einer Privatwohnung einzumieten. Für die Vermieter schaut dabei mehr heraus als bei einer Vermietung als Mietwohnung. Bereits im Jahr 2024 hat die Stadt Wien in einer Bauordnungsnovelle strengere Regelungen für Kurzzeitvermietungen festgelegt. Da diese offensichtlich nicht ausreichend waren, werden die Vorschriften nunmehr weiter ausgebaut. Ab 2027 gilt eine Registrierungspflicht für Wohnungen, die in Internetplattformen für Touristen angeboten werden. Insgesamt soll es in Wien laut den Wiener Grünen bis zu 14.000 Wohnungen geben, die auf diese Weise dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Die Vertretung der Apartmentvermieter bestreitet diese Zahl. Tatsache ist, dass einige 1000 Wohnungen auf Airbnb und ähnlichen Plattformen angeboten werden. In Wien gibt es von derzeit insgesamt 20 Millionen Übernachtungen im Tourismus jährlich etwa 6 Millionen Kurzzeitvermietungen. Eine erschreckend hohe Anzahl.

Die registrierten Wohnungen sollen eine Nummer bekommen, sozusagen

eine "Nummerntafel", die bei jedem Inserat angeführt werden muß. Inserate ohne Registrierungsnummer dürfen nicht mehr online gestellt bzw. müssen gelöscht werden. Für bisherige Kurzzeitvermieter gilt allerdings eine Übergangsfrist bis Ende März 2027. Bei Nichteinhaltung der Registrierungspflicht drohen Strafen in Höhe von bis zu Eur 50.000,-.

Aufgrund der schärferen Bestimmungen haben einige Vermieter versucht, die neuen Bestimmungen dadurch zu umgehen, Umwidmungen von Wohnungen in Beherbergungsbetriebe zu beantragen. Auch diese Möglichkeit soll nunmehr eingeschränkt werden. Laut Stadt Wien sollen künftig zumindest 80% der Wohnungen als Wohnungen im Bestand bleiben, eine Zahl, die als zu niedrig erscheint. Wenn umgekehrt 20% des Wohnraums anderweitig für lukrative Geschäfte der Vermieter genutzt werden kann, gehen für Mieterinnen und Mieter zu viele Wohnungen verloren.

In ausgewiesenen Wohnzonen war in Wien die Umwidmung zu reinen Beherbergungsbetrieben bereits bisher stark eingeschränkt oder überhaupt untersagt, wobei die neuen Regelungen flächendeckend gegen die Umgehung wirksam werden sollen.

In der Stadt Salzburg, in der die KPÖ mit dem Thema Wohnen bei

der letzten Gemeinderatswahl einen überraschenden Erfolg gefeiert hat und seitdem den Vizebürgermeister stellt, wird die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen überhaupt verboten werden.

Von Vermieterseite wird die Wohnungsnot immer auf das angeblich zu geringe Angebot zurückgeführt. Durch die Mietbremse sei laut Immobilienwirtschaft zu wenig Neubau möglich. Tatsächlich werden genug Wohnungen gebaut, in Wien etwa auf dem Donaufeld, im Villageviertel am Landstraßer Gürtel oder natürlich in der Seestadt, die erst knapp mehr als die Hälfte des vorhandenen Areals verbaut ist. Laut Arbeiterkammer sind die errichteten Wohnungen aber nicht immer treffsicher. Es werden zu viele Anlegerwohnungen für betuchte Kunden gebaut, als leistbare Wohnungen im geförderten Segment notwendig wären. Eine Forderung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft dazu ist, dass die Wohnbauförderung wieder ausschließlich für den Wohnbau zweckgebunden wird.

Angegangen sollte auch die Bekämpfung des Leerstandes im Altbau werden. Jede leerstehende Wohnung, die vermietet wird, erspart hohe Kosten für einen Neubau und Ressourcen an Material, Energie und Boden in Zeiten der Klimakrise. In Wien ist eine flä-

chendeckende Erhebung des Leerstandes längst überfällig. Laut einer Schätzung des Momentuminstituts aufgrund der Meldedaten gibt es in Wien etwa 100.000 leerstehende Wohnungen, wobei das nicht heißt, dass sie nicht vermietet sind. Über die Einführung einer Leerstandsabgabe wird seit Jahren diskutiert. Würde zumindest die Hälfte der leerstehenden Wohnungen auf den Markt kommen, würde sich Wien zusätzlichen Neubau für einige Jahre ersparen.

Betriebskosten

Der Oberste Gerichtshof (OGH) sorgte für Verunsicherung, als er im Jahr 2024 zu 10 Ob 54/24z entschied, dass gezahlte Betriebskosten zurückzuzahlen und künftig keine Betriebskosten mehr zu zahlen waren.

Viele Interessensvertreter witterten gleich ein neues Geschäftsmodell und forderten Mieter auf, ihr Glück ebenfalls zu probieren und ihre Mietverträge dahingehend überprüfen zu lassen, ob man nicht auch der Pflicht zur Zahlung von Betriebskosten entgehen könne und eine saftige Rückzahlung erhalte.

Dem ist leider nicht so. Obige Entscheidung war wirklich eine Einzelfallentscheidung ohne große Auswirkungen auf alle bestehenden Mietverträge.

Im gegenständlichen Fall wurde eine Eigentumswohnung gemietet und vereinbart, dass die **Bewirtschaftungskosten** (Betriebskosten, Heizkosten, öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen) zu zahlen sind. Aufgeschlüsselt wird, dass unter Bewirtschaftungskosten u.a. die in § 21 Mietrechtsgesetz (im fol-

genden kurz MRG) aufgezählten Betriebskostenarten fallen.

Der OGH führte hiezu entgegen der Ansicht der Vorinstanzen aus, dass obige Vereinbarung dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 Konsumentenschutzgesetz unterliege und die Transparenz nicht gegeben sei. Das Transparenzgebot verlange nämlich, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher durchschaubar sind. Der Verweis auf § 21 MRG genüge nicht, weil die Kläger im unklaren darüber gelassen wurden, was Bewirtschaftungskosten sind und welche Kostenbelastung sie treffe.

Aus dieser Entscheidung wurde abgeleitet, dass nicht vereinbarte Betriebskosten unzulässig sind und über Jahre gezahlte Betriebskosten zurückgefordert werden können. Mieter wurden sogar mit Flyern in den Wohnhäusern aufgefordert, ihre Betriebskosten zurückzufordern.

Diesem Ansinnen ist der OGH dann doch wieder entgegengetreten.

Der Verweis auf § 21 MRG, in welchem die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten aufgelistet sind, ist zulässig und ausreichend transparent. Die Mieter im obigen Fall hatten nur gewonnen, weil im Vertrag "insbesondere Betriebskosten" stand.

Haben Sie in Ihrem Vertrag eine schwammige Formulierung wie "sämtliche für den Betrieb des Hauses notwendige Kosten", "insbesondere" oder "beispielsweise" können Sie sich auf den Versuch einer Anfechtung einlassen, ansonsten zahlen Sie die Betriebskosten weiter und lassen Sie die einzelnen Positionen von uns überprüfen.

Solche Anfechtungen empfehlen

Impressum

Medieninhaberin, Herausgeberin und Verlegerin:

Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs (MIG)
Antonsplatz 22
1100 Wien

Vorstand:

Dr. Romana Aron, Helene Pal, Dr. Ingrid Schaffernack

Redaktion und Mitarbeit:

Dr. Ingrid Schaffernack

Herstellerin:

Eigendruck

Offenlegung nach § 25 Mediengesetz:

Das MIG-Info ist zu 100% im Eigentum der MIG.

Blattlinie:

Informationen für Mitglieder und Sympathisanten der Mieter-Interessens-Gemeinschaft über Fragen des Mietrechtes und des Lebensbereiches Wohnen im Sinne des Grundsatzprogrammes der Medieninhaberin

Bankverbindung:

BAWAG, Zweigstelle Favoritenstraße 132
IBAN AT461400004010600524

wir über einen Rechtsanwalt durchzuführen. Ratsam dabei ist auch der Abschluß einer Rechtsschutzversicherung, um eventuell entstehende Kosten abzudecken. Die Betriebskostenabrechnung muss bis spätestens 30.06. eines Jahres für das Vorjahr gelegt werden. Sie haben Recht auf Belegungseinsicht und können nicht belegte Beträge, nicht zu den Betriebskosten zählende Beträge und überhöht verrechnete Beträge innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren zurückfordern. Der Anspruch auf Rechnungslegung unterliegt einer 30-jährigen Verjährungsfrist (5Ob 76/24y, 5Ob75/24a).



Aus Betriebskosten:

5., Margaretenstraße

Refundierung aus den BK-Abrechnungen der Jahre 2023 bis 2025 in der Höhe von insgesamt EUR 13.693,27.

10., Erlachgasse

Refundierung aus der BK-Abrechnung der Jahre 2013 bis 2021 in der Höhe von insgesamt EUR 37.128,75.

17., Gschwandnergasse

Unserem Mitglied wurde zu viel an Betriebskosten verrechnet und erhielt es aufgrund unserer Intervention EUR 941,29 zurück.

In allen Fällen erfolgte die anteilmäßige Refundierung an unsere Mitglieder.

Aus Hauptmietzinsen:

2., Arnezhofenstraße

Refundierung von zuviel bzw. zu Unrecht verrechnetem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 3.500,00.

2., Karmeliterplatz

Es wurde an unser Mitglied ein Betrag von EUR 3.274,68 zurückgezahlt.

3., Eslargasse

Refundierung aus überhöhtem Mietzins in der Höhe von EUR 3.800,00.

4., Wiedner Hauptstraße

Zuviel an Mietzins wurde unserem Mitglied verrechnet. Aufgrund unseres Einschreitens musste der Betrag von EUR 3.480,67 refundiert werden.

5., Reinprechtsdorferstraße

Aufgrund unseres Einschreitens erhielt unser Mitglied EUR 640,00 an zu viel verrechnetem Hauptmietzins zurück.

5., Wiedner Hauptstraße

An überhöht verrechnetem Hauptmietzins erhielt unser Mitglied den Betrag von EUR 7.000,00 refundiert.

8., Laudongasse

Ein Betrag von EUR 3.000,00 konnte an unser Mitglied ausbezahlt werden.

9., Liechtensteinstraße

Refundierung von zuviel bezahltem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 10.000,00.

10., Columbusgasse

Refundierung von zuviel bzw. zu Unrecht verrechnetem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 3.300,00.

10., Quellenstraße

Refundierung von EUR 591,47.

10., Rotenhofgasse

Refundierung von überhöhtem Hauptmietzins in Höhe von Euro 5.500,00.

11., Hadatschgasse

Aus überhöht vorgeschriebenem Hauptmietzins musste aufgrund unserer Überprüfung der Betrag von EUR 1.647,47 zurückgezahlt werden.

16., Schellhamnergasse

Refundierung von zuviel bzw. zu Unrecht verrechnetem Hauptmietzins in der Höhe von insgesamt EUR 800,00.

17., Gschwandnergasse

Aufgrund unseres Einschreitens, bei dem festgestellt wurde, dass der Hauptmietzins überhöht verrechnet worden war, musste der Betrag von EUR 4.700,00 zurückgezahlt werden.

20., Karajangasse

Refundierung von zu viel bzw. zu Unrecht verrechnetem Hauptmietzins und Kautions in der Höhe von insgesamt EUR 4.000,00.

2000 Stockerau, Franz Schumeierstraße

Unserem Mitglied wurden EUR 6.000,00 zu viel an Hauptmietzins verrechnet.

Aus Diversem:

7., Kaiserstraße

Refundierung einer Kautions in der Höhe von insgesamt EUR 1.700,00.

10., Anna-Angel-Katar-Weg

Refundierung einer Kautions in der Höhe von EUR 1.421,29.

10., Buchengasse

Refundierung von Kautions in Höhe von EUR 1.759,95.

10., Herzgasse

Unserem Mitglied wurde zu viel an Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag verrechnet. Durch unsere Intervention mussten EUR 4.500,00 zurückgezahlt werden.

22., Lössweg

Aufgrund unseres Einschreitens erhielt unser Mitglied EUR 12.500,00 an Kautions zurück.

23., Anton - Kriegergasse

Wir erreichten die Rückzahlung der Kautions in Höhe von EUR 1.261,31 für unser Mitglied.

Gerade jetzt: Keine Wohnungs- u. Zinsangelegenheit ohne Fachberatung!
Tam da zamani: Uzmanların yardımı ile ev ve kira sorunlarının halledilmesi!
Posebno sada ne treba stanarske i kirijske probleme bez savetovanja resavati!

Unsere Beratungsstellen:

**Danisma ve enformasyon
bürolarımız:**

Nasa mesta za savetovanje:

Wien:

Antonsplatz 22, 1100 Wien
Beratung jeden Montag und je-
den Mittwoch 15.00 - 18.30 Uhr

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

Wien:

Antonsplatz 22, 1100 Wien
Danisma günleri: her Pazartesi
saat ve Carsamba saat 15.00 -
18.30 a kadar

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

Wien:

*Antonsplatz 22, 1100 Wien
Savetovanje ponedeljkom i sre-
dom 15.00 - 18.30 sati*

Tel. 602 25 31, Fax DW 20

MIG elektronisch:

E-Mail: office@mig.at
Internet: www.mig.at

Niederösterreich:

Daniel Granstraße 48,
3100 St. Pölten

Tel. 02742/310 660/21

Burgenland:

Lisztgasse 12, 7400 Oberwart
Beratung jeden 1. Freitag im
Monat 18.00 - 20.00 Uhr
Tel. 03352/85 55

Oberösterreich:

Landgutstraße 17
4020 Linz
Tel. 0732/73 98 40

Sponsoring Post

Vertr.Nr. GZ 02Z032063

Erscheinungsort: Wien

Verlagspostamt: 1100 Wien

An den Briefträger: Falls diese Zeitung
unzustellbar ist, ersuchen wir Sie, diese an
die MIG, 1100 Wien, Antonsplatz 22
zurückzusenden. Wir danken für die
Mühe.

Die Herstellung einer Zeitung ist mit großem finanziellem Aufwand verbunden. Um das Weiter-
bestehen des "MIG-Info" zu ermöglichen, bitten wir daher unsere Mitglieder, uns mit einer Spen-
de zu unterstützen, für die wir bereits im voraus bestens danken.

**"MIG-INFO" nun (Sorunlu Kiracilar Birligi-Enformasyon gazetesinin) cikarilmasinda
maddi zorluklar cekmekteyiz. Üyelerimizin ilgi ve dayanismasi ile sürkli yayınlanmasini
süreklilestirebiliriz. Gazetemize yapacaginiz bagis icin simdiden tesekkür ederiz.**

Stampanje nasih novina kojima vas obavestavamo o stanju na trzisnom sektoru stanovanja, veza-
no je za visoke finansijske troskove. Da bi se "MIG-Info" mogao odrzati molimo nase clanove za
novcanu pomoc za koju se unapred puno zahvaljujemo.

Spendenkonto: BAWAG IBAN AT461400004010600524

Adressenänderungen von Mitgliedern

Es kommt immer wieder vor, daß die Briefe, Aussen-
dungen und Zeitungen unseres Vereines von der Post
mit dem Vermerk "Empfänger unbekannt verzogen"
zurückgeschickt werden. Es liegt sicherlich in Ihrem
Interesse, über die Tätigkeit der MIG informiert zu sein
und unsere Mitteilungen sowie andere Materialien zu
erhalten. Wir ersuchen daher alle Mitglieder und Freun-
de, uns bei Wohnungswechsel die neue Adresse be-
kanntzugeben.