



MÄRZ 2019

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



Österreichische Post AG - MZ 02Z033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien



Raus ins Freie!

Der Frühlings-Guide für Mieter

Vorsicht: Kosten- falle im Altbau!

So konnte die MVÖ helfen

Mietrecht: Die wichtigsten Fristen

Nie wieder zu spät dran sein!

Mietervereinigung erspart Linzern 732.000 € im Jahr

Erhöhung des EVB vom Tisch

Abriss-Krimi: MVÖ erkämpft Etappen- sieg für Mieter

Hartes Ringen um Erhaltung

Es gibt viele gute Gründe, **jetzt Mitglied** zu werden.



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

- ✓ **Rechtsberatung in Miet- und Wohnrechtsfragen**
- ✓ **Rückforderung von überhöhten Miet- und Betriebskosten, illegalen Ablösen und Kautionen**
- ✓ **Beistellung von JuristInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten**
- ✓ **Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen**
- ✓ **Überprüfung von Maklerprovisionen**
- ✓ **Mietvertragsberatung**
- ✓ **Hilfreiche Online-Services**

www.mietervereinigung.at



Interview
 AK-Präsidentin Renate Anderl
 im Gespräch mit MVÖ-Präsi-
 dent Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory
 Nach einem langen Winter
 kommt mit dem Frühling wie-
 der so richtig Bewegung ins Le-
 ben. Ein Leitfaden für Mieter.
Seite 12



Fall
 Im Abriss-Krimi um das Haus
 in der Radetzkystraße erreichte
 die Mietervereinigung einen
 Etappensieg für die Mieter.
Seite 18

Kostenfälle im Altbau: Mietervereinigung hilft	
Was tun, wenn Betriebskosten extra verrechnet werden?	10
Wohnkosten senken, damit mehr zum Leben bleibt	
Hans-Heinz Plaschka stellt 3-Punkte-Programm vor	12
Mietervereinigung erspart Linzern 732.000 Euro im Jahr	
Nachträgliche EVB-Erhöhung abgewendet	20
Mieten: Fakten statt Mythen	
AK-Experte Lukas Tockner im Interview	22
Die wichtigsten Fristen im Mietrecht	
von A wie Ablöse bis V wie Vertragserrichtungskosten	24
»Meinem Aufruf sind allein in Linz 5.000 Mieter gefolgt«	
Sonja Toifl-Campregher im Interview	28
Senkrechtstarter	
Das »Ludwig van« ist DER Aufsteiger in Wiens Lokalszene	30
Leistbare Wohnungen sind Mangelware	
Josef Weidenholzer über die EU-Hilfe für sozialen Wohnbau	32
MVÖ intern	
Aktuelles aus der Mietervereinigung	34
Servicestellen in ganz Österreich	36
Wie ist das eigentlich?	
Konkrete Fragen – konkrete Antworten	38

Liebe Leserinnen und Leser,

die Mietervereinigung steht seit mehr als 117 Jahren ihren Mitgliedern verlässlich mit Rat und Tat zur Seite. Darüber hinaus stehen wir als Interessenvertretung hinter allen wohnenden Menschen und treten mit einer starken Stimme für faires und leistbares Wohnen ein.

Gerade in schwierigen Zeiten steht man allein rasch auf verlorenem Posten. Deshalb ist es für die/den Einzelne/n umso wichtiger, von einer starken Stimme gut vertreten zu sein – von der Mietervereinigung, von den Naturfreunden als größte Freizeit- und Naturschutzorganisation, von der Volkshilfe als sozialer Dienstleisterin und Wohlfahrtsorganisation.

Die starke Stimme für Österreichs Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist die Arbeiterkammer. Sie verleiht 3,7 Millionen Beschäftigten gegenüber Wirtschaft und Staat Gehör.

Bei der anstehenden Arbeiterkammer-Wahl kann jede/r Arbeitnehmer/in ihrer/seiner Stimme jene Kraft verleihen, die in Zukunft wichtiger und nötiger denn je sein wird.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM
Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:
 Mietervereinigung Österreichs,
 Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
 Tel. 05 01 95, Fax Dw 92000
 E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at
 Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler
 Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler
 Redaktionelle Mitarbeit: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik
 Produktion: Martin Ucik
 Anzeigenleitung: Hülya Aktunc
 Hersteller: NP-Druck Niederösterreichisches Pressehaus

Auflage Print: 42.000 Exemplare
 (ÖAK, 1. Halbjahr 2018)



Auflage E-Paper: 23.000 Exemplare
 Coverfoto: Tom Merton/istockphoto.com
 Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN
 personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich
 auf Männer und Frauen beziehen, in der im Deutschen
 üblichen männlichen Form angeführt, also z. B.
 »Mieter« statt »MieterInnen« oder »Mieterinnen und
 Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechter-
 diskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheits-
 grundsatzes zum Ausdruck bringen.



»Ich fordere mehr Respekt für die Menschen, die das Land am Laufen halten«

Arbeiterkammer-Präsidentin Renate Anderl erklärt im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, was der Fünf-Punkte-Plan zur Entlastung der Mieter beinhaltet, welche Leistungen die AK weiter ausbauen wird und warum die AK-Wahl für Arbeitnehmer jetzt »wichtiger denn je« ist.

Georg Niedermühlbichler: Du bist seit April letzten Jahres die Präsidentin der AK, was hat sich seitdem für dich persönlich verändert?

Renate Anderl: Meine Arbeitstage sind definitiv länger geworden und natürlich verschieben sich durch die Position der AK Präsidentin die Prioritäten. Derzeit dreht sich alles um die AK-Wahlen und da bleiben Privat- und Familienleben auf der Strecke. Als »Metallerin« bin ich es glücklicherweise gewohnt früh aufzustehen, denn ich muss wirklich jede Minute nutzen, um mich auf meine Arbeitstage vorzubereiten. In den ersten Wochen ging es vor allem darum, mich mit der ungeheuren Themenvielfalt vertraut zu machen, die die AK abdeckt. Das Schöne aber manchmal auch Anstrengende an meinem Job ist: Jeder Tag ist anders und hält neue Herausforderungen und Überraschungen bereit. Was sich naturgemäß verändert hat, ist mein Bekanntheitsgrad. Mittlerweile passiert

es mir öfter, dass die Menschen mich erkennen und das Gespräch mit mir suchen. Bis jetzt waren alle diese Begegnungen sehr positiv. Es ist mir persönlich wichtig, mit ArbeiterInnen und Angestellten aus allen Branchen ins Gespräch zu kommen und zu hören, womit sie im Arbeitsalltag zu kämpfen haben. Darum steht derzeit auch fast täglich ein Betriebsbesuch auf dem Programm. Es ist eine tolle Erfahrung, wenn Menschen auf mich zukommen, Vertrauen fassen und aus ihrem Leben erzählen.

Die Arbeiterkammer ist die gesetzliche Vertretung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, welche Herausforderungen siehst du aktuell und für die Zukunft?

Ich glaube eine der größten jetzigen und künftigen Herausforderungen ist die Digitalisierung. Dieser Herausforderung stellen wir uns ganz bewusst mit unserem Zukunftsprogramm. In

den nächsten fünf Jahren werden wir im Rahmen einer Digitalisierungsoffensive österreichweit 150 Millionen Euro in unsere Mitglieder investieren – in die Zukunft von 3,7 Millionen arbeitenden Menschen.

Ich stelle immer wieder fest, dass das Thema Digitalisierung für viele sehr abstrakt und gleichzeitig mit sehr konkreten Ängsten verbunden ist. Zum einen ist da die Angst vor Jobverlust durch neue Technologien, und zum anderen der steigende Druck durch ständige Erreichbarkeit. Smartphone und Tablet haben vieles ermöglicht und beschleunigt. Aber dadurch sind wir sowohl im Job als auch im Alltag oft abgehetzt. Viele befürchten, nicht mehr mithalten zu können. Wir wollen Ängste durch Information und Beratung abbauen und darauf schauen, dass die ArbeitnehmerInnen ihre Chancen beim digitalen Wandel bestmöglich nutzen können. Wir stehen für eine Arbeitswelt, in der neue ►

»Wir sehen seit Jahren, dass die Mieten im privaten Bereich geradezu explodieren, die Einkommen aber leider nicht.«



AK-Präsidentin Renate Anderl im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

Technologien den Menschen dienen und nicht umgekehrt. Mit unserem Zukunftsprogramm setzen wir daher stark auf Qualifikation. Wir leben in einer Zeit, in der Wissen extrem schnell überholt ist. Die Berufsbilder auf dem digitalisierten Arbeitsmarkt verändern sich blitzschnell. Mit unseren Angeboten für digitale Aus- und Weiterbildungen, wollen wir sicherstellen, dass die Beschäftigten auf diese Veränderungen vorbereitet sind. Es gibt noch eine Reihe weiterer Leistungen für unsere Mitglieder, die ebenfalls Teil des Zukunftsprogramms sind: Die Servicebereiche Bildung und Wohnen werden massiv ausgebaut. Ganz neu ist die Beratung zur PflegegeldEinstufung oder auch zu den Schattenseiten der Digitalisierung, wie Identitätsdiebstahl oder Internetbetrug.

Natürlich bedeutet das für die AK eine große Kraftanstrengung. Um all das anbieten zu können, wird intern gespart. Wir müssen Bauvorhaben verschieben und Umschichtungen vornehmen. Aber für unsere Mitglieder nehmen wir diese Herausforderung gerne an.

Die AK ist eine starke Interessenvertretung, nicht nur im Bereich Arbeitswelt, sondern weit darüber hinaus. Im Rahmen des Konsumentenschutzes ist auch das Thema Wohnen ein wichtiges Anliegen. Welche Maßnahmen sind aus deiner Sicht nötig, um Wohnen leistbar zu halten und leistbarer zu machen?

Wir sehen seit Jahren, dass die Mieten im privaten Bereich geradezu explodieren, die Einkommen aber leider nicht. Wohnen wird darum für immer mehr Menschen zur Existenzfrage. Diese Entwicklung kann gebremst werden, wenn der politische Wille dafür vorhanden ist. Die geplante Steuerreform müsste aus meiner Sicht auch die Mieterinnen und Mieter entlasten. Wir haben einen Fünf-Punkte-Plan erarbeitet, der das ermöglicht.

Punkt 1 ist der Wohnbonus. Mit dem Wohnbonus sollen zehn Prozent bzw. maximal 500 Euro der laufenden Miete von der Lohn- oder Einkommenssteuer abgesetzt werden können. Wer einen Kredit für den Kauf oder die Sanierung von Wohnraum laufen hat, soll ihn ebenfalls bekommen. Bei

niedrigen Einkommen unterhalb der Einkommensteuergrenze wird der Wohnbonus als Steuergutschrift ausbezahlt. Ab 90.000 Euro steuerpflichtigem Jahreseinkommen soll er nicht mehr beansprucht werden können.

Der nächste Punkt: Ein neues Mietrecht: Für privat vermietete Wohnungen muss es Mietzinsobergrenzen geben. Zu- und Abschläge müssen klar definiert und nachvollziehbar sein, denn derzeit sind sie völlig undurchschaubar. Uns ist ein Fall bekannt, mit dem mehrere Gerichte befasst waren. Es waren sich auch alle einig, dass zu viel Miete bezahlt wurde. Aber es gab keine Einigkeit darüber, welcher Betrag der richtige wäre. Jedes Gericht kam zu einem anderen Ergebnis. Wer soll sich da auskennen? Ein neues Mietrecht müsste auch dem Wildwuchs der befristeten Mietverträge ein Ende setzen. Zwei Drittel aller Mietverträge im privaten Bereich werden nur noch befristet abgeschlossen. Das ist eine Zumutung. Aus unserer Sicht sollten Befristungen nur noch dann zulässig sein, wenn der Vermieter einen privaten Eigenbedarf nachweisen kann.

Der dritte Punkt: Weg mit der Maklerprovision für MieterInnen. Makler werden ja fast ausschließlich von den Haus- oder Wohnungseigentümern beauftragt. Es wäre also nur fair, wenn sie auch die Kosten dafür tragen statt sie auf die MieterInnen abzuwälzen.

Punkt 4 ist die Forderung nach empfindlichen Strafen bei Mietwucher: Wenn VermieterInnen überhöhte Mieten verlangen, sollen sie das Doppelte des Betrages zurückzahlen müssen, den sie vorher unrechtmäßig einkassiert haben.

Der fünfte Punkt unseres Plans betrifft den geförderten Wohnbau. Allein in Wien müssen 9.000 geförderte Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Die Stadt hat unlängst mit der Boden-Widmungskategorie »Geförderter Wohnbau« genau den richtigen Schritt für mehr leistbaren Baugrund gesetzt. Wir fordern darüber hinaus, dass Grundstücksreserven von Bund und Ländern in erster Linie für den geförderten Wohnbau verwendet werden müssen.

Die derzeitige Bundesregierung hat ja schon einige Maßnahmen gesetzt, welche, gelinde gesagt, wenig arbeitnehmerfreundlich sind wie den 12-Stunden-Tag. Was kann die AK tun, um Schlimmeres zu verhindern?

Was wir als AK immer getan haben und weiterhin tun werden: Unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Das gilt selbstverständlich auch für Probleme mit dem 12-Stunden-Tag. Wir informieren, beraten und ziehen auch vor Gericht, wenn gegen das neue Arbeitszeitgesetz verstoßen wird. Grundsätzlich muss man aber auch ehrlich sagen: Dieses Gesetz wurde nun einmal vom Parlament beschlossen. Ich halte es zwar für rückschrittlich, unwirtschaftlich und ungerecht, aber es wurde mehrheitlich beschlossen.

Leider hat man dabei völlig ignoriert, dass es sich um ein Schutzgesetz handelt, das vor überlangen Arbeitszeiten schützen soll. Darum waren 12-Stunden-Tag und 60-Stunden-Woche früher auch die Ausnahme und nur mit Zustimmung des Betriebsrats möglich. Jetzt kann eine 12-Stunden-Schicht jederzeit und kurzfristig angeordnet werden. Außerdem sind mit dem neuen Gesetz jetzt 416 Überstunden im Jahr zulässig, während es vorher maximal 320 Überstunden waren. Das wird den Druck zusätzlich erhöhen. Besonders betroffen sind Eltern oder pflegende Angehörige - also eigentlich vor allem Frauen. Die fragen sich natürlich, wie oft sie es sich leisten können »freiwillig« auf eine 12-Stunden-Schicht zu verzichten. In der echten Arbeitswelt gibt es keine Freiwilligkeit. MitarbeiterInnen sind gegenüber den Vorgesetzten immer in der schwächeren Position. Also werden die meisten notgedrungen in den sauren Apfel beißen, weil sie ihren Arbeitsplatz nicht verlieren wollen.

Wir werden aber weiterhin und hartnäckig eine Arbeitszeitverkürzung und Entlastungsmaßnahmen für die Beschäftigten fordern. Ob - die längst überfällige - 6. Urlaubswoche, die Verkürzung der Jahresarbeitszeit oder Lebensarbeitszeitmodelle: Ich bin davon überzeugt, dass vor dem Hintergrund der Digitalisierung kein Weg an einer Arbeitszeitverkürzung vorbeiführt.

Darauf werde ich auch künftig bei jeder Gelegenheit aufmerksam machen. Ansonsten kann ich an unsere Mitglieder nur appellieren: Unterschreiben sie keine neuen Arbeitszeitvereinbarungen, kommen Sie zu uns in die AK und lassen Sie sich beraten.

Es stehen ja die AK-Wahlen an, wie wichtig ist es zur Wahl zu gehen?

Ich würde sagen, wenn eine Regierung eher einseitig die Interessen von Wirtschaft und Industrie bedient, ist die AK-Wahl wichtiger denn je. Die Arbeiterkammer ist das Parlament der ArbeiterInnen und Angestellten. Durch die Beschlüsse dieses Parlaments, also der AK-Vollversammlungen und Hauptversammlung, können 3,7 Millionen Beschäftigte mit einer Stimme sprechen und sich so gegenüber Wirtschaft und Staat Gehör verschaffen. Und je mehr Menschen zur Wahl gehen, desto lauter wird diese demokratisch gewählte Stimme - jede Stimme zählt! Es ist wichtig zur AK-Wahl zu gehen, weil es zum

derzeit herrschenden politischen Klima ein Gegengewicht braucht. Weil es nicht ständig um die Interessen von Wirtschaft und Industrie gehen darf. Weil es immer offensichtlicher wird, dass unser Sozialstaat verteidigt werden muss. Die Arbeiterkammer steht für faire Arbeitszeiten, für faire Einkommen und leistbares Wohnen. Ich fordere mehr Respekt für die Menschen, die das Land am Laufen halten - und das sind die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Gemeinsam mit den Gewerkschaften treten wir für eine Gesellschaft ein, in der Zusammenhalt wichtiger ist als das Ausspielen der Schwachen gegen die Schwächsten. Die Arbeiterkammer ist der Schutzschirm für all jene, die jeden Tag arbeiten gehen und keine finanzkräftige Lobby hinter sich haben. Aber auch der beste Schutzschirm funktioniert nur, wenn er aufgespannt wird. Und je mehr Menschen wählen gehen, desto stärker ist diese Spannung.

»Es ist wichtig zur AK-Wahl zu gehen, weil es zum derzeit herrschenden politischen Klima ein Gegengewicht braucht.«



Georg Niedermühlbichler und Renate Anderl vor dem Talk in der Wiener Arbeiterkammer.

Kostenfalle im Altbau: Mietervereinigung hilft

Ein Mieter sollte bei einer Firma, von der er zuvor noch nie gehört hatte, plötzlich einen Zahlungsrückstand haben – und einen Vertrag unterschreiben, der ihn zur Zahlung von monatlich 32,78 Euro für »Kaltwasser« verpflichten würde. Die Experten der Mietervereinigung konnten helfen.

Sehr geehrte/r Kunde/in!

Ihre Hausverwaltung hat uns mit der Abwicklung der Wärmelieferung und Abrechnung der Wärmekosten in Ihrem Wohnhaus beauftragt.

Wir stehen Ihnen somit als direkter Ansprechpartner für diese Belange zur Verfügung. Als Basis hierfür erlauben wir uns, Ihnen in der Beilage den mit Ihrer Hausverwaltung abgestimmten Einzelwärmelieferungsvertrag in 2-facher Ausfertigung zu überreichen. Wir bitten Sie, uns ein von Ihnen unterfertigtes Exemplar zu übersenden.

Vorschreibungsposition	Betrag	MwSt. %
Kaltwasser	29,80 €	10,00
Netto	29,80 €	
10,00 % Mehrwertsteuer von	29,80 €	2,98 €
Vorschreibung monatlich	32,78 €	

1. PRÄAMBEL

- Die Wohnungseigentumsgemeinschaft [REDACTED], 1170 Wien, vertreten durch [REDACTED], hat für die Versorgung der vertragsgegenständlichen Wohnhäuser mit Kaltwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz einen diesbezüglichen Versorgungsvertrag abgeschlossen.
- Aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zwischen HV und [REDACTED] übernimmt [REDACTED] die Wasserverrechnung von HV.
- Auf Grundlage des vorliegenden Abrechnungsvertrages führt [REDACTED] die Abrechnung der Wasserkosten mit dem Wasserabnehmer, inklusive aller hierfür erforderlichen Nebenleistungen, durch.

2. BEGINN, DAUER UND BEENDIGUNG DES VERTRAGES

- Als Datum des Vertragsbeginnes wird der 01.06.2018 vereinbart. Ab diesem Zeitpunkt beginnen die Vertragspflichten.

10. UNTERBRECHUNG DER WASSERLIEFERUNG

- [REDACTED] ist berechtigt, die Versorgung mit Wasser sofort einzustellen und die hierzu erforderlichen Abspermaßnahmen – auch im Bereich der Nutzungsobjekte der Wasserabnehmer – zu treffen, wenn der Wasserabnehmer:
 - fällige Zahlungen trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung gemäß 9.b. nicht leistet;
 - Wasser vertragswidrig entnimmt, ableitet oder verwendet;
 - Messeinrichtungen bzw. Vorrichtungen zur Erfassung des individuellen Verbrauchsanteiles in ihrer Funktion beeinträchtigt oder manipuliert.

Seit vielen Jahren wohnt Alexander Böhm* als Hauptmieter in einem Gründerzeit-Altbau in Wien-Hernals. Das Haus wechselte in den letzten Jahren mehrmals den Besitzer. Nach einer Generalsanierung im Jahr 2017 wurden die freien Wohnungen im Eigentum verkauft. Derzeit wohnen neben Böhm nur noch zwei weitere Altm Mieter im Haus.

Kurz vor Ende September 2018 erhielt Böhm ein Schreiben eines Ablese-Unternehmens. Dort hieß es: »Ihre Hausverwaltung hat uns mit der Abwicklung der Wärmelieferung und Abrechnung der Wärmekosten in Ihrem Wohnhaus beauftragt.« Man überreiche daher »in der Beilage den mit Ihrer Hausverwaltung abgestimmten Einzelwärmelieferungsvertrag in 2-facher Ausfertigung« und bitte um Rücksendung eines unterfertigten Exemplars.

Auf dem letzten Blatt des Schreibens fand sich schließlich »Ihre neue Vorschreibung« mit der Position »Kaltwasser« und einem tabellarischen »Kontoauszug«. Darin wird Böhm ein Betrag von monatlich 32,78 Euro verrechnet. Zwar ist das Schreiben mit 17. September datiert, kassieren will das Ablese-Unternehmen allerdings rückwirkend mit 1. Juni. Der abgedruckten Tabelle zufolge hätte der Mieter daher bereits einen »Rückstand« von vier Monaten, insgesamt also 131,12 Euro.

Weil die Betriebskosten (zu denen im Regelfall auch Wasser zählt) den Mietern bislang immer nach Nutzfläche abgerechnet wurden, fragte Böhm bei der Hausverwaltung nach. Dies brachte jedoch keine Klärung – im Gegenteil: die Hausverwaltung schickte neue Vorschreibungen, worin sich zusätzlich zu den Betriebskosten auch die Position »Kaltwasser« in der Höhe von 32,78 Euro befand. Böhm nahm Kontakt zu den

beiden weiteren verbliebenen Mietern auf. Auch sie hatten zuvor ähnliche Schreiben erhalten. Einer hatte den Vertrag bereits unterschrieben – aus Angst vor einer Sperrung der Wasserversorgung durch das Ablese-Unternehmen, auf deren Möglichkeit in Punkt 10 des Vertrages recht deutlich hingewiesen wird (siehe Faksimile).

Gemeinsam mit dem dritten Mieter wandte sich Böhm an die Mietervereinigung. Dort übernahm Jurist Oliver Ruetz den Fall. Vom Mietrechtsgesetz her sei die Lage eindeutig, sagt Ruetz. »In einem Altbau sind die Betriebskosten zwingend nach Nutzfläche abzurechnen, außer es gibt davon abweichende, schriftliche Vereinbarungen«, erklärt der Jurist. Eine Abweichung von der Nutzflächen-Abrechnung sei für einzelne Aufwendungen des Hauses nur bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von zwei Drittel der Mieter – berechnet nach Mietgegenständen, nicht nach Nutzflächen – möglich. »Eine solche Vereinbarung liegt hier nicht vor, da die beiden Mieter nichts unterschrieben haben.«

In einem Schreiben an die zuständige Hausverwaltung ersuchte der Jurist um Klärung, auf welcher Rechtsgrundlage die Änderung der Betriebskosten-Abrechnung erfolgt sei. Eine schriftliche Antwort der Hausverwaltung blieb zwar aus, das Einschreiten der Mietervereinigung zeigte jedoch Wirkung: Seit Jänner 2019 ist die zwischenzeitlich zusätzlich zu den Betriebskosten verrechnete Position »Kaltwasser« in den Vorschreibungen der Mieter wieder verschwunden, wie Böhm bestätigt.

Mietern, denen es ähnlich ergeht, rät er: »Leisten Sie keine voreiligen Unterschriften und wenden Sie sich an die Mietervereinigung.«



Oliver Ruetz
ist Jurist der Mietervereinigung in Wien

Betriebskosten



Alles zum Thema auf der Webseite der MVÖ.

»Wenn der Eigentümer ohne vertragliche Regelung die Betriebskosten-Abrechnung umstellt, sollten Mieter möglichst rasch eine Beratung bei uns in Anspruch nehmen«, sagt Ruetz. Im konkreten Fall warte man nun auf die Betriebskosten-Abrechnung, die spätestens bis Ende Juni gelegt werden muss, um gegebenenfalls weitere Schritte einzuleiten.

i Abrechnung der Betriebskosten

Bei der Abrechnung der Betriebskosten im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gilt grundsätzlich, dass eine Verteilung nach Nutzflächen erfolgt. Die Betriebskosten (Wasser, Müll, Reinigung, etc.) werden in der Regel jeweils für das gesamte Gebäude verrechnet. Es gibt also nur Gesamtrechnungen. Als einzelner Mieter bezahlt man daran einen prozentualen Anteil, abhängig von der Größe der eigenen Wohnung. Zur Berechnung werden die Bodenflächen aller vermietbaren Wohnungen und Geschäftslokale zusammengezählt und so der eigene Prozentsatz an der Gesamtnutzfläche errechnet. Ein Beispiel: Ein Mieter, der in einem Haus mit einer Gesamtnutzfläche von 1.000 m² eine Wohnung von 100 m² bewohnt, hat einen Betriebskostenanteil von 10 %. Abweichungen von der Aufteilung nach Nutzflächen sind nur bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Zweidrittel-Mehrheit der Mieter zulässig. Befinden sich in einem Haus also beispielsweise 10 Mieter, dann müssen mindestens 7 der Änderung schriftlich zustimmen.

*Name von der Redaktion geändert

Wohnkosten senken, damit mehr zum Leben bleibt

MVÖ-Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka stellt ein 3-Punkte-Paket zur Dämpfung der Wohnkosten vor.

Die hohen Wohnkosten sind und bleiben ein großes Problem. Immer mehr Geld geht fürs Wohnen drauf. Neben den monatlichen Wohnkosten werden ein Urlaub, ein Familienausflug oder zusätzliche notwendige Haushaltsausgaben in Folge unerschwinglich und unmöglich.

Ein Hauptgrund sind die steigenden Mietpreise. Ein immer größer werdender Teil des monatlichen Einkommens muss für das Wohnen aufgewendet werden.

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren stets stärker gewachsen als die Inflation. Seit 1998 haben sich die Mieten um 80 Prozent erhöht, die Inflation um 41 Prozent. Damit gibt eine durchschnittliche Familie heute bereits 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus.

Zur Dämpfung der Wohnkosten soll folgendes 3-Punkte-Paket beitragen:

1. Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Mieten = 10% weniger Wohnkosten
2. Einführung des Universalmietrechts
3. Abschaffung der Weiterverrechnung von Maklergebühren an MieterInnen



Hans-Heinz Plaschka, Vizepräsident der MVÖ.

Aus den hohen Wohnkosten resultiert laut einer Studie auch die Angst der ÖsterreicherInnen vor dem Altern. Ein Problem das bei jungen Erwachsenen bis hin zu den Pensionisten gegenwärtig ist. Die Sorge, sich mit der eigenen Pension nichts mehr leisten zu können, ist immanent. Mehr als die Hälfte der Noch-Nicht-Pensionisten fürchten, dass die Lebenssituation im Ruhestand schlechter sein wird. Damit verbunden ist die Sorge, dass man ein Leben lang arbeiten wird und dennoch im Alter in Armut leben muss.

Die realen (also inflationsbereinigten) Einkommenszuwächse waren in den letzten Jahren in Österreich schwach. 2017 sind die realen Einkommen sogar leicht gesunken. Gleichzeitig wird von den ArbeitnehmerInnen verlangt ständig besser, länger und flexibler zu arbeiten.



Fair WOHNEN **MIETER VEREINIGUNG**
Steiermark



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Top-JuristInnen der Mietervereinigung beraten kompetent in allen Wohnrechtsfragen und helfen bei überhöhter Miete, zu hohen Betriebskosten, zu Unrecht einbehaltenen Kauttionen und vielem mehr.

Jetzt Mitglied werden:

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.



Raus ins Freie!

Nach einem langen Winter kommt mit dem Frühling wieder so richtig Bewegung ins Leben. Der *Fair-Wohnen*-Leitfaden für Mieter:

»Sogar mein Schatten
Ist munter und kerngesund
Am Frühlingsmorgen!«
Kobayashi Issa, 1763-1828

Drei knappe Zeilen reichen dem japanischen Haiku-Großmeister Kobayashi Issa, um die jetzt allortend aufkeimenden Frühlingsgefühle auf den Punkt zu bringen. Längere Tage, mehr Sonnenlicht und das Erwachen der Natur lässt die Stimmung der Menschen steigen. »Raus ins Freie« lautet das Motto, es wird wieder geputzt, gesät und gesetzt, geschnitten und gemäht, gesportelt und gelärmt. Damit die Frühlingsgefühle für Mieter nicht zum Bumerang werden, bringt *Fair Wohnen* eine Übersicht der wichtigsten Regelungen:



Garten

Ein Garten, der von jedem Mieter frei benutzt werden kann, ist eine Gemeinschaftsanlage. Die Kosten für die regelmäßige Gartenbetreuung und -pflege (Rasenmähen etc.) können als Betriebskosten

anteilig an die Mieter weiterverrechnet werden. Größere Arbeiten, wie das Fällen eines Baumes oder erstmalige Neubepflanzung, zählen nicht mehr zu den Betriebskosten. Die Gemeinschaftsanlage ist im Regelfall allen Mietern zugänglich – kein Mieter darf einen Teil dieser Fläche für sich allein in Anspruch nehmen. In einer Hausordnung kann geregelt werden, was im Garten erlaubt ist und was nicht. Wer ein Blumenbeet anlegt oder einen Baum pflanzt, sollte vorher unbedingt die Zustimmung des Vermieters einholen.

Kann der Garten nicht von allen Mietern benützt werden, sondern nur von einer bestimmten Gruppe von Mietern, dann dürfen die dafür anfallenden Betriebskosten auch nur den tatsächlichen Nutznießern verrechnet werden. In so einem Fall können die Mieter gemeinsam mit dem Vermieter bestimmen, wer Teilnehmer der Gemeinschaftsanlage ist und eine separate Vereinbarung treffen, die Betriebskosten und Erhaltung regelt. Wenn dieses Mitspracherecht nicht gegeben ist, empfehlen wir eine Rechtsberatung bei der Mietervereinigung. ▶



Grillen

Wer ein Grillfest plant, sollte vorher einen Blick in Hausordnung und Mietvertrag werfen. Zwar ist das Grillen auf Balkon oder Terrasse grundsätzlich erlaubt, in der Hausordnung bzw. im Mietvertrag können sich allerdings individuelle Vorschriften finden. Darüber hinaus haben Grillmeister diverse Landesgesetze wie Feuerpolizei-, Luftreinhaltegesetz und Bauordnung zu beachten. Ratsam ist es jedenfalls, vor der geplanten Grillerei die Nachbarn zu verständigen, um Streitereien wegen Rauch- oder Lärmentwicklung zu vermeiden.



Lärm

In Österreich gibt es keine einheitliche Ruhezeit. Wann der Rasenmäher oder die Kettensäge in Betrieb gehen dürfen, ist von Ort zu Ort verschieden. Empfehlenswert ist daher immer eine Recherche bei der Gemeinde. Generell gelten meist Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags. In Wien ist beispielsweise das Rasenmähen von Gärten mit einem Benzinmäher am Samstag von 12-24 Uhr sowie Sonn- und Feiertag ganztägig verboten. Der Betrieb von Elektro-Rasenmähern ist hingegen nicht untersagt.

Gegen einen lärmenden Nachbarn hilft am besten das Gespräch. Bleibt dieser Versuch ohne Erfolg, kann die Polizei helfen, denn die Erregung störenden Lärms in ungebührlicher Weise stellt nach den jeweiligen Landespolizeigesetzen einen Verwaltungsstraftatbestand dar. Dabei ist immer im Einzelfall zu prüfen ist, ob eine angezeigte Lärmerregung störend und ungebührlich ist. Die Beurteilung erfolgt in der Regel durch die Polizei. In Wien droht einem Lärmstörer eine Geldstrafe bis zu 700 Euro.

Die Freiheiten des Einzelnen enden dort, wo der Nachbar beeinträchtigt wird. Das sogenannte Rücksichtnahmegebot, das im ABGB gesetzlich verankert ist, gilt insbesondere dann, wenn es darum geht, in welchem

Ausmaß in der Nachbarschaft gelärmt werden darf. So sollten Musikinstrumente mit Lautstärkenreglern, Fernseher und Stereoanlage auch untertags lediglich auf Zimmerlautstärke gespielt werden. Die berühmte »Zimmerlautstärke« bezieht sich übrigens nicht auf einen gewissen Dezibel-Wert. Einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) zufolge wird »Zimmerlautstärke« dann eingehalten, »wenn die Geräusche innerhalb der Wohnungen der übrigen Bewohner nicht mehr oder doch kaum noch vernommen werden können, sodass die Nachbarn dadurch auch nicht wesentlich gestört werden.«



Balkon und Terrasse

Die Einrichtung und Nutzung des Balkons bzw. der Terrasse steht dem Mieter frei – solange die Nachbarn nicht gestört werden oder Regeln des Hauseigentümers (zB. Hausordnung) missachten. Möbel, Sonnenschirme und Pflanzen sind ortsüblich und können daher auch ohne Genehmigung des Vermieters aufgestellt werden. Vorsicht bei Kletterpflanzen wie Efeu oder Wildem Wein – diese können das Mauerwerk in Mitleidenschaft ziehen.

Für alles, was in der Fassade verankert werden muss (Markisen, schwere Blumenkästen) sollte der Mieter vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Wenn man Blumenkästen am Balkon befestigen möchte, müssen diese sicher montiert sein, damit sie nicht herunterfallen können. Vorsicht: Entsteht durch einen herabfallenden Blumenkasten ein Schaden, dann haftet nach § 1318 ABGB entweder der Mieter als Wohnungsinhaber (wenn der Blumenkasten vom Fensterbrett fällt bzw. an der Innenseite des Balkons montiert war) oder der Hauseigentümer (wenn der Blumenkasten außerhalb des Balkongeländers montiert war). Meist findet sich deshalb bereits im Mietvertrag ein Passus, wonach alles, was sich außerhalb des Mietgegenstandes befindet, nur mit Zustimmung des Vermieters angebracht werden darf. Der Vermieter kann das Anbringen an der

Außenseite des Balkons aus Sicherheitsgründen untersagen. Hält sich der Mieter nicht daran, drohen Unterlassungs- oder Besitzstörungsklage.



Pflanzen im Stiegenhaus

Für Pflanzen im Stiegenhaus gilt sinngemäß das Gleiche wie für Fahrräder. Stiegenhaus und Gang sind allgemeine Teile der Liegenschaft, daher dürfen einzelne Mieter dort auch nichts lagern. Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) für Wien vor kurzem entschieden, dass Blumenstöcke oder auch Fahrräder keine »brandgefährlichen Gegenstände« im Sinne des Feuerpolizeigesetzes seien, allerdings können im Stiegenhaus gelagerte Gegenstände im Ernstfall den Fluchtweg behindern. Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen daher keine leicht unzuwerfenden, leicht zu verschiebenden oder den Fluchtweg einengenden Objekte gelagert werden. Wer sich nicht daran hält, begeht eine Verwaltungsübertretung.



Fahrräder am Gang

Wenn die Temperaturen wieder ins Freie locken, holen auch viele wieder ihre Fahrräder aus dem Winterschlaf. Nur: Wohin damit? Während in Neubauten gesetzlich ein Abstellraum geschaffen werden muss, gibt es in vielen Altbauten oft gar keine Möglichkeit, das Fahrrad abzustellen. Am Gang eines Mehrparteienhauses ist das Rad jedenfalls fehl am Platz. Denn der Gang gilt als allgemeiner Teil der Liegenschaft, wo grundsätzlich von keiner Privatperson etwas abgestellt werden darf. Im Regelfall gibt die Hausordnung Auskunft darüber, was wo abgestellt werden darf (z.B. Fahrräder nur im Fahrradabstellraum). Ein etwaiges Sondernutzungsrecht, das einzelnen Mietern erlaubt, ihr Rad am Gang abzustellen, müsste im Mietvertrag vereinbart werden. Gleichzeitig müssen aber feuerpolizeiliche Vorschriften beachtet werden, denen zufolge die Fluchtwege im Treppenhaus

nicht versperrt werden dürfen. Wer sein Rad länger am Gang stehen lässt, riskiert, dass der Drahtesel bei einer Entrümpelung kostenpflichtig entfernt wird. Die Hausverwaltung muss eine Entrümpelung aber rechtzeitig ankündigen (durch Aushang, brieflich, per E-Mail) und eine Frist setzen, innerhalb derer die Eigentümer der Gegenstände diese selbst entfernen können. Werden Fahrräder von der Entrümpelungsfirma entfernt, müssen diese für einen Zeitraum gelagert werden, damit Mieter sie auslösen können – meist werden 50 Euro pro Fahrrad verlangt.



Kinderwägen am Gang / im Garten

Bei Kinderwägen sieht die Situation ein bisschen anders aus. Grundsätzlich ist ein Mieter dazu berechtigt, Kinderwägen im Hausflur ständig und im Bereich des Stiegenaufganges vorübergehend abzustellen, wie das Landesgericht Graz feststellte. Bedingung ist allerdings, dass andere nicht wesentlich behindert werden. Auch Besucher eines Mieters können einen Kinderwagen im Garten bzw. im Hausflur parken.



Schuhe am Gang

Für Diskussionen sorgt oft das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstüre. Hier ist die Lage klar: Wenn die Hausordnung das Abstellen von Schuhen verbietet, dann gilt das für alle Mieter. Findet sich in der Hausordnung kein Verbot, so können Schuhe vor der Wohnungstüre toleriert werden, solange sich die Nachbarn nicht daran stören. Im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes liegt hierzu sogar eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) vor: Die Montage eines Schuhregals im Stiegenhaus als »Schuhgarderobe« stelle eine Inanspruchnahme von Allgemeinflächen des Wohnungseigentumsobjekts dar und sei daher nur mit Zustimmung der anderen Miteigentümer oder nach Genehmigung des Außerstreitrichters zulässig.

[WOHNEN & INTERIEUR][®]
BEGEGNUNG DER SINNE.

9. – 17. März 2019
MESSE WIEN

Österreichs größte Messe
für Wohntrends, Möbel,
Garten & Design



HALLOVIELFALT





Abriss-Krimi: MVÖ erkämpft Etappensieg für die Mieter

Was im Herbst nur eine Hoffnung war, ist nun Realität: Die Mieter im Haus ohne Dach in der Wiener Radetzkystraße haben den Winter in ihren Wohnungen überstanden. Die Chronologie eines mithilfe der Mietervereinigung in einem Rechtsstreit mit dem Hauseigentümer hart erkämpften Etappensieges.



Das Eckhaus von der Radetzkystraße aus gesehen, aufgenommen im Februar 2019

Auf halbem Weg zwischen der Wiener Innenstadt und dem Prater ragt seit Monaten ein Haus ohne Dach in die Luft. Die exponierte Lage an der stark befahrenen Franzensbrücke am Donaukanal macht es von weitem sichtbar und lässt es wie ein Mahnmal gegen die Auswüchse der Spekulation mit Wohnraum wirken.

Abbruchhammer gegen Mieterrechte

Die Vorgeschichte: Obwohl in dem Haus in der Radetzkystraße noch acht Mieter mit aufrechten Mietverträgen wohnen, ließ der Eigentümer im Juni des Vorjahres Abbrucharbeiten beginnen. Das Dach sowie ein Teil der obersten Etage wurden abgetragen. Kurz darauf stoppte die Baupolizei die Arbeiten und die Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA19) stellte das 1847 errichtete Haus wegen seines äußeren Erscheinungsbildes und seiner architekturhistorischen Qualität unter Schutz (*Fair Wohnen berichtet*).

Chronologie

Weil das Haus im Herbst noch ohne Dach und teilweise auch ohne Fenster da stand, war vor dem nahenden Winter Eile geboten. Die Mietervereinigung bot – unterstützt von Mieterhilfe und Rechtshilfefonds der Stadt Wien – den vom Teilabriss überrumpelten Mietern rasche rechtliche Hilfe an. Seither beschäftigt der Fall die Gerichte.

Noch im September brachte die Mietervereinigung eine einstweilige Verfügung (EV) beim Bezirksgericht ein, um die Mieter vor einem weiteren Abriss zu schützen.

3. Oktober: Die Baupolizei trägt dem Hauseigentümer per Bescheid auf, innerhalb einer Frist von 6 Wochen die noch stehende Kamingruppe und einige ebenfalls noch stehende Mauern aus Sicherheitsgründen abzureißen. Um den Widerspruch zur ursprünglich eingebrachten EV, derzufolge alle Abrissarbeiten einzustellen sind, aufzuheben, beantragt die Mietervereinigung eine neue EV.

23. Oktober: Die Mietervereinigung bringt eine neue EV beim Bezirksgericht ein. »Damit wollten wir erreichen, dass die Abdichtung erfolgt und die Fensteröffnungen wind- und schlagregendicht verschlossen werden«, erklärt Mietrechtsexperte Andreas Pöschko. Er orientiert sich an der 6-Wochen-Frist der Baupolizei vom 3. Oktober und legt in der neuen EV den 16. November als Stichtag fest, zu dem die Maßnahmen umgesetzt sein müssen.

Das Bezirksgericht erlässt in der Folge die EV – die Gegenseite legt dagegen Rechtsmittel ein (sog. »Rekurs«, über den das instanzienmäßig übergeordnete Gericht entscheidet – in diesem Fall das Landesgericht) und stellt einen Antrag auf aufschiebende Wirkung.

16. November: Stichtag – Die in der EV bzw. von der Baupolizei aufgetragenen Maßnahmen sind nicht zur Gänze umgesetzt. »Die Fensteröffnungen wurden zwar abgedichtet, aber nicht ausreichend«, sagt Pöschko.



Andreas Pöschko ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertritt die Mieter in der Radetzkystraße

26. November: Die Mietervereinigung bringt bei Gericht einen Antrag auf Zwangsverwaltung ein, um die Maßnahmen zwangsweise umsetzen lassen zu können.

28. November: Das Bezirksgericht weist den Antrag der Eigentümer auf aufschiebende Wirkung zurück. Das bedeutet, dass die Maßnahmen unmittelbar umsetzbar sind.

12. Dezember: Lokalaugenschein vor Ort. Bei der Begehung des Hauses wird festgestellt, dass die Fensteröffnungen in der Zwischenzeit wind- und regendicht verschlossen wurden. Es wurden auch Maßnahmen zur Abdichtung der ersten durchgehenden Etagendecke unter dem (fehlenden) Dach gesetzt. Die Baupolizei moniert, dass bei der Abdichtung kein ausreichendes Gefälle hergestellt wurde.

18. Dezember: Im Zuge einer Verhandlung am Bezirksgericht hält die Mietervereinigung den Antrag auf Zwangsverwaltung aufrecht. »Unserer Meinung nach ist die Entwässerung nicht ausreichend«, sagt Pöschko.

9. Jänner 2019: Laut Baupolizei erfüllt die Dichtebene nun ihren

Zweck. Die Mietervereinigung hält den Antrag auf Zwangsverwaltung weiterhin aufrecht, weil das Thema Gefälle noch nicht entsprechend geklärt ist. Jetzt muss ein vom Gericht bestellter Sachverständiger prüfen, ob die Abdichtung entsprechend dem Auftrag ausgeführt wurde. Immerhin: Im Haus selbst sei es nun trocken, erzählen die Mieter. Die Wohnungen sind beheizbar – wenngleich auch mit höherem Energieeinsatz.

15. Jänner: Das Wiener Landesgericht lehnt den Rekurs des Eigentümers ab und bestätigt damit die EV.

»Die einstweilige Verfügung war ein Mittel, um dem Eigentümer Verhandlungsbereitschaft abzutrotzen.«

»Rückblickend haben wir die richtige Vorgangsweise gewählt, um den Mietern zu helfen«, sagt

Pöschko. »Die EV war ein Mittel, um dem Eigentümer Verhandlungsbereitschaft abzutrotzen.«

Wie geht es nun weiter? Nach Pöschkos Einschätzung werde der Eigentümer voraussichtlich weiterhin versuchen, Entscheidungen zu beeinträchtigen und damit weiter hinauszuzögern. Bis tatsächlich ein Zwangsverwalter bestellt werden könnte, der das Dach wiederherstellen lässt, könnte es daher noch 3 bis 5 Jahre dauern.

Parlamentarische Anfrage

Diverse Medienberichte und eine Petition für den Erhalt des Hauses trugen den Fall in die Öffentlichkeit und bis ins Parlament. Die SPÖ stellte am 13. Dezember eine parlamentarische Anfrage zum Thema »Organisierte Altbau-Vernichtung in Wien«. Darin heißt es u.a.: »Ein Blick in das Grundbuch fördert im konkreten Fall (Radetzkystraße 24–25) [sic] zu Tage, dass der Urheber der rigorosen Abrisstätigkeiten weitreichende Aktivitäten zeitigt.«

Konkret wollten die anfragenden Parlamentarier von Justizminister Josef Moser u.a. wissen: »Was werden Sie als Minister für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz unternehmen, um den menschenunwürdigen Umgang mit Menschen im Rahmen dieser Spekulationsvorgänge entgegenzutreten?«

Der Minister antwortete am 13. Februar: »Die gehäuften Abrisse von Gründerzeithäusern in Wien sind mir aus Medienberichten bekannt. Primär sind mit der Zulässigkeit der Abrisse Fragen des Baurechts angesprochen, das in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache ist und daher nicht in meinen Zuständigkeitsbereich fällt. Soweit in Einzelfällen auch in Mietverhältnisse eingegriffen wurde, besteht bereits nach bestehender Rechtslage die Möglichkeit, Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche geltend zu machen.«

Weiterführende Infos im Internet:



Parlamentarische Anfrage der SPÖ zum Thema und Beantwortung des Bundesministers für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, Dr. Josef Moser.



Die Fensteröffnungen sind mittlerweile wind- und regendicht verschlossen.



Mietervereinigung erspart Linzern 732.000 Euro im Jahr

Weil eine gemeinnützige Bauvereinigung im Nachhinein den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag erhöhen wollte, drohten Mietern in Linz saftige Mehrkosten. Dank des Einsatzes des Teams der Mietervereinigung Oberösterreichs ist die Erhöhung nun vom Tisch.

Nach bangen Wochen können die 508 Mieter einer großen Wohnanlage in Linz-Kleinmünchen nun aufatmen: Ende Jänner zog die Geschäftsführung einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) den Antrag auf Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) zurück – den Mietern bleiben durch das entschlossene Einschreiten der Mietervereinigung Oberösterreichs Mehrkosten von mehr als 732.000 Euro im Jahr erspart.

Die Vorgeschichte des Falles reicht bis ins Jahr 2004 zurück: Damals hatte die GBV eine Generalsanierung durchgeführt. Den Mietern wurde ein Schreiben übermittelt, wonach die Kosten der Sanierung aus den laufenden EVBs bezahlt werden könnten.

Im Vorjahr beantragte die GBV jedoch bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Linz, den monatlichen EVB um 2,20 Euro pro Quadratmeter und Monat zu erhöhen. Damit wäre praktisch über Nacht die Gesamtmiete für eine 70-Quadratmeter-Wohnung um 154 Euro gestiegen. Als Grund für die beantragte

Erhöhung gab die GBV einen Rückstand aus der Instandhaltungsabrechnung an, der sich auf mehr als 7,3 Millionen Euro belaufe.

Die Mietervereinigung übernahm die Vertretung der Betroffenen im Verfahren vor der Schlichtungsstelle (*Fair Wohnen berichtet*) und suchte gleichzeitig das Gespräch mit Vertretern der GBV – mit Erfolg, denn schließlich rückte das Unternehmen von der EVB-Erhöhung ab.

Aus Sicht der Mietervereinigung wäre die GBV bereits in der Vergangenheit dazu verpflichtet gewesen, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus den eingehobenen EVBs zu finanzieren. Sollte sich bereits in der Vergangenheit gezeigt haben, dass die gesetzlich zulässigen EVBs nicht ausreichen, hätte die GBV schon damals einen Antrag auf Erhöhung bei der Schlichtungsstelle einbringen müssen. Im Rahmen eines solchen Verfahrens lässt die Behörde Notwendigkeit sowie Preisangemessenheit der beantragten Erhaltungsarbeiten von einem Amtssachverständigen prüfen.



Peter Binder
ist Landesvorsitzender
der MVÖ OÖ



**Nicole Hager-
Wildenrotter**
ist Landesgeschäftsführerin
der MVÖ OÖ



**Sonja Toifl-
Campregher**
Ehem. Landesgeschäftsführerin
der MVÖ OÖ

i Was ist der EVB?

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) stellt ein zweckgebundenes Geld für Reparaturen oder Verbesserungen dar, für deren Durchführung der Vermieter zuständig ist. Gesetzlich geregelt ist der EVB im Bereich der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV).

Grundsätzlich entscheidet die GBV, wie hoch der EVB ist. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) setzt jedoch Höchstgrenzen fest – seit 1.7.2016 dürfen bis zu einem Gebäudealter von 5 Jahren maximal 0,50 Euro/m² verrechnet werden. Danach darf der Betrag jährlich um 6 Cent angehoben werden. Somit kann der EVB kontinuierlich ansteigen, bis ein Höchstwert von 2 Euro/m² erreicht wird.

Kommt die Genossenschaft bei umfassenden Erhaltungsarbeiten nicht mit dem EVB aus, kann bei Schlichtungsstelle oder Gericht eine Erhöhung beantragt werden.

Mieten: Fakten statt Mythen

Lukas Tockner, Referent für Wohnpolitik in der Arbeiterkammer Wien, erklärt im Interview mit *Fair Wohnen*, warum die Mieten so stark steigen und räumt mit einigen Mythen rund um das Thema auf.

Die Mieten steigen seit Jahrzehnten stärker als die Löhne und die allgemeine Teuerung. Was sind die Gründe dafür?

Es gibt zwei wesentliche Gründe. Ein Preistreiber ist das Bevölkerungswachstum in Wien. Dadurch wird es am Wohnungsmarkt enger. Den jüngsten Bevölkerungsprognosen zufolge wird die Stadt weiter wachsen - wenn auch abgeschwächt. Was seit der Finanzkrise 2008 die Wohnungskrise verschärft, ist die Nachfrage nach Veranlagung. Das wirkt sich stark auf die Preise für Eigentum und Grundstücke aus, aber auch auf die Mieten.

Sowohl Ihre Studien als auch unsere Auswertungen zeigen, dass die Betriebskosten etwa im Ausmaß der Inflation steigen. Die Ursache für die Steigerung der Mieten müsste folgerichtig der Nettohauptmietzins sein.

Ja. Die Daten der Statistik Austria zeigen, dass es langfristig die Hauptmietzinse sind, die zu den teureren Mieten führen. Euer Betriebskostenspiegel zeigt für die privaten Altbauwohnungen, was der größere Mikrozensus für den ganzen Wohnungsmarkt zeigt: dass die Betriebskosten sich im Wesentlichen mit der Inflation entwickeln.

Was kann man gegen die Steigerung der Mietpreise unternehmen?

Ein Rezept ist mehr geförderter Wohnbau. Wenn die Bevölkerung wächst, dann ist es erforderlich direkt die Anzahl der bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen. Mittelfristig bin ich da verhalten optimistisch. Einerseits gibt es die neue Widmungskategorie für geförderten Wohnbau und der Wohnfonds Wien stellt im Rahmen der Wohnbauoffensive seit 2016 verstärkt Liegenschaften aus seinem Bestand zur Verfügung. Andererseits wurden die Bevölkerungswachstumsprognosen merklich zurückgenommen. Nicht so optimistisch bin ich dagegen bei

den Wohnungen im Bestand, die im privaten Bereich nicht bezahlbar sind. Hier gäbe es beim Mietrecht Hebel, um anzusetzen. Die Forderungen der AK dazu sind bekannt und decken sich ja auch in vielen Bereichen mit den Forderungen der Mietervereinigung.

Vermieter behaupten gerne, dass durch die Preisregelungen des Mietrechtsgesetzes das Vermieten im Altbau kaum rentabel wäre. Führen diese Regelungen aus Ihrer Sicht tatsächlich dazu, dass sich das Vermieten dort nicht mehr rechnet?

Dass sich die Vermietung nicht rentiert, ist eine Behauptung, keine Tatsache.

Lukas Tockner, Referent für Wohnpolitik in der AK Wien.



In einer Stadt ändern sich, auch wenn die Bevölkerung nicht wächst, die Haushalte. Das erfordert Umzüge und einen gewissen Leerstand. Als gesunde Mobilitätsreserve gelten 3 Prozent. Die Datenlage ist dürrig, aber ich meine, dass wir in Wien derzeit unter diesen 3 Prozent liegen. Nun ist die Frage: lässt man eine Wohnung wegen der Preisregelungen im Mietrechtsgesetz leer stehen? Wenn ich eine Altbauwohnung unbefristet zum Richtwert vermiete, kann ich rund 6 Euro (*netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Anm.*) verlangen. Es ist wohl besser, diese 6 Euro – mit Lagezuschlag auch deutlich mehr – zu nehmen, als die Wohnung leer stehen zu lassen und für die anteiligen Betriebskosten in der Höhe von 2 Euro selbst aufzukommen. So betrachtet, sehe ich kein wirtschaftliches Motiv, nicht zu vermieten.

Eine weitere gern bemühte Behauptung ist, dass ein freier Wohnungsmarkt die Preise sinken ließe. Gibt es für dafür einen empirischen Nachweis? Hat das irgendwo funktioniert?

Auch diese Behauptung ist aus meiner Sicht haltlos. Bei Neubauten gibt es in Österreich einen freien Markt ohne Preisgrenzen – dort kann man zu Preisen verkaufen oder vermieten, die der Markt hergibt. Diese Preise steigen seit Jahren massiv. Trotzdem haben wir immer noch zu wenig Wohnungen. 2016 und 2017 sind die Baubewilligungen auch im freifinanzierten Wohnbau stark gestiegen. Dabei kommen aber meist nicht leistbare, mittelgroße Mietwohnungen, sondern kleine und teure Eigentumswohnungen heraus. Der Blick über den Tellerrand hilft ein Stück weiter: Berlin ist vom Bevölkerungszug her in einer ähnlichen Situation wie Wien. Vor der Mietpreisbremse gab es für lange Zeit die freie Vermietung. Zudem existiert für den Bestand ein Vergleichsmietensystem, womit Vermieter in einem enger werdenden Wohnungsmarkt sogar bei aufrechten Verträgen den Hauptmietzins real (also stärker als die Inflation) erhöhen können. Es wurde trotzdem viel zu wenig gebaut. Der freie Markt, ohne politische Steuerung, allein als dezentrale Aktivität von gewinnorientierten Unternehmen, funktioniert am Wohnungsmarkt überhaupt nicht.

Zum Thema Befristungen: Zwei von drei neuen privaten Mietverträgen sind befristet. Wohin entwickelt sich das in Zukunft? Werden von den Befristungen künftig auch Ältere stärker betroffen sein? Müssen Oma und Opa bald alle 3 Jahre umziehen?

Der Befristungsanteil bei neu vermieteten Verträgen wird immer höher. Das hat auch mit rollierenden Verträgen zu tun. Wir haben im Herbst letzten Jahres eine Umfrage gemacht, an der sich 3.300 Haushalte beteiligt haben. Eine Frage war: Wollten Sie einen befristeten Vertrag? 87 Prozent haben geantwortet: »Nein, aber ich habe nichts Anderes gefunden.« Wenn sich die rollierenden Befristungen fortsetzen, stehen wir in 20-30 Jahren

»Das wäre ein Horrorszenario, das bei gegebenem Status quo nicht ausgeschlossen werden kann.«

möglicherweise vor der Situation, dass ein Vermieter den befristeten Vertrag nicht mehr verlängert, weil der Mieter in Pension geht und weniger Einkommen zur Verfügung hat. Das wäre ein Horrorszenario, das bei gegebenem Status quo nicht ausgeschlossen werden kann. Die Arbeiterkammer fordert seit geraumer Zeit, dass Befristungsmöglichkeiten stark eingeschränkt werden sollen. Wenn jemand eine Wohnung vermietet, die er beispielsweise geerbt hat, dann ist eine Befristung für den Fall des Eigenbedarfs einseitig. Bei großen Immobilienkonzernen sehe ich aber keinen Bedarf nach befristeter Vermietung. Das dient aus meiner Sicht nur einer sozial wenig verträglichen Gewinnmaximierung.

Die Regierung plant, auch in Gründerzeitvierteln einen Lagezuschlag zu ermöglichen. Das träfe hauptsächlich Wien. Wie würde sich diese Maßnahme auswirken?

Das Regierungsprogramm wurde zu einem Zeitpunkt geschrieben, wo der Lagezuschlag auf Basis der Grundstückspreise und keines anderen

Kriteriums festgelegt wurde. Seither hat sich Einiges geändert. Es gab die Entscheidung des OGH, wonach die Lage nicht allein aus dem Grundkostenanteil abzuleiten ist. In der neuen Lagezuschlagskarte der Stadt Wien haben die Durchschnittslagen zugenommen. Ich würde das Regierungsprogramm deshalb so interpretieren, dass man nicht nur die Gründerzeitviertel aus dem Richtwertgesetz streichen, sondern auch den Lagezuschlag wieder an den Bodenpreis koppeln würde. Das würde die Neuvermietung und die Verlängerung befristeter Verträge im privaten Altbausegment in großen Teilen der Stadt erheblich verteuern.

Wie Ihre Studien bereits mehrfach gezeigt haben, wird derzeit auch dort, wo die Preisgrenzen des Richtwerts gelten sollten, real deutlich teurer vermietet...

Ja. Kurios ist, dass fallweise beim Richtwertsystem Mieten herauskommen, die der Markt gar nicht hergibt. Im 1. Bezirk ist ein Lagezuschlag von bis zu 11 Euro möglich, dazu kommen noch einmal 6 Euro Richtwertmiete. Das macht 17 Euro; deutlich über der Marktmiete.

Die neue Wiener Bauordnung führt die Widmungskategorie »geförderter Wohnbau« ein, die dazu dienen soll, die Bodenpreise einzudämmen. Was erwarten Sie von dieser Maßnahme?

Die Bauordnungsnovelle ist ein großer Wurf und ich hoffe, dass die Umsetzung auch tatkräftig erfolgt. Vor der Bauordnungsnovelle wäre in U-Bahn-Nähe auch in Außenbezirken trotz einer Umwidmung kein geförderter Wohnbau möglich gewesen, weil Preise zwischen 800 und 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche verlangt werden. Ein gemeinnütziger Bauträger darf jedoch höchstens 235 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ausgeben, um Wohnbauförderung bekommen zu können. Die neue Widmung bringt einen Fortschritt, denn damit wird dort in einem Ausmaß von 50-66 Prozent geförderter Wohnbau möglich. Wenn der Grundeigentümer 34 Prozent um 900 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche verkauft und den Rest um 235 Euro, lukriert er oder sie immer noch eine stattliche Summe.



Die wichtigsten Fristen im Mietrecht

Bei mietrechtlichen Fragen gelten meist Fristen, innerhalb derer man seine Rechte geltend machen muss. Damit Sie künftig nie zu spät dran sind, hat Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung, die wichtigsten Fristen zusammengefasst – von A wie Ablöse bis V wie Vertragserrichtungskosten:

Ablöse

Als Vormieter können Sie für bauliche Investitionen in eine Mietwohnung oder in Möbel (Möbelablöse) mit einem Neumieter eine Ablöse vereinbaren. Wer zu viel verlangt, muss damit rechnen, dass gegen ihn ein Ablöseverfahren eingeleitet wird. Der Rückforderungsanspruch besteht **10 Jahre** lang.

Anbot

Das Anbot müsste eigentlich »Angebot« heißen, denn das ist es rechtlich betrachtet auch. Jedenfalls notwendig ist das Festlegen einer individuellen Bindungsfrist, in der die Annahme zu erfolgen hat. Beispiel: Dieses Anbot gilt nur bis zum 30.04.2019. Wir raten dazu, das Anbot **immer** zu befristen – und zwar sehr kurz: **2 Tage oder kürzer**.

Im Konsumentenschutzgesetz wurde ein Rücktrittsrecht festgelegt, um Überrumpelungen von Konsumenten zu verhindern. Wenn daher das Anbot **am selben Tag** (innerhalb von 24 Stunden) unterzeichnet wurde, an dem die Wohnung

erstmals besichtigt wurde, dann kann man schriftlich kostenfrei zurücktreten. Die Rücktrittsfrist beträgt **1 Woche** ab der Unterzeichnung und beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung/en und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat.

Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens **1 Monat** nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich des Anbots/Mietvertrages gilt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung abgeschlossenen Maklervertrag.

Befristungen

Für Wohnungen, die ganz oder teilweise dem Mietrechtsgesetz (*MRG*) unterliegen, muss ein befristeter Mietvertrag eine Mindestdauer von **3 Jahren** haben – egal, ob es sich dabei um einen Haupt- oder Untermietvertrag handelt. Eine kürzere Befristung ist nicht rechtswirksam und es entsteht automatisch

ein unbefristeter Vertrag. Unterliegt das Mietobjekt dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (*ABGB*), kann die Dauer nach Belieben vereinbart werden.

Befristete Mietverhältnisse enden durch Zeitablauf. Der Mietvertrag endet daher mit dem vereinbarten Datum, ohne dass eine Kündigung durch den Vermieter notwendig ist.

Wird ein befristeter Vertrag nach Ablauf der Befristung nicht verlängert oder aufgelöst, geht dieser in einen auf **3 Jahre** befristeten Mietvertrag über. Wird der Mietvertrag **nach Ablauf dieser 3 Jahre** neuerlich nicht verlängert oder aufgelöst, verwandelt sich der befristete Mietvertrag stillschweigend in einen unbefristeten.

Betriebskosten: Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung nach dem *MRG* bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (*WGG*) für Hausbetriebskosten muss **spätestens zum 30.6.** gelegt werden. Die Heiz- und



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien

Warmwasserkostenabrechnung muss **innen 6 Monaten** ab Ende der Abrechnungsperiode gelegt werden. Ein Beispiel: wenn die Abrechnungsperiode mit August endet, dann hat der Wärmeabgeber die Abrechnung **spätestens mit 28.2.** des Folgejahres zu legen. Wenn das Kalenderjahr gewählt wurde, dann gilt auch hier der **30.6. als Stichtag.**

Damit die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig geltend gemacht ist, genügt eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter in dem betreffenden Abrechnungsjahr verrechnen will, samt den dazugehörigen Belegen. Das heißt noch nicht, dass die Betriebskostenabrechnung auch inhaltlich richtig sein muss.

Werden Ihnen Kosten nicht innerhalb einer **Jahresfrist ab Ende des Verrechnungsjahres (= 31.12.)** durch Legung (oder Ergänzung) der Abrechnung angezeigt, so tritt Präklusion ein (dh. das Recht des Vermieters/der Hausverwaltung, Kosten geltend zu machen, geht unter). In diesem Fall können Ihnen diese Beträge nicht mehr verrechnet werden.

Betriebskosten: Beleginsicht

Als Mieter haben Sie grundsätzlich das Recht, Kopien der Belege der Betriebskostenabrechnung zu erhalten. Allerdings gilt dieses Einsichtsrecht sowie das Recht auf Ausfolgung von Kopien nur **innerhalb von 6 Monaten ab Legung der Jahresabrechnung** - in der Regel endet die Frist also mit **31.12.** Danach ist der Vermieter nicht mehr zur Herausgabe verpflichtet.

Es ist daher ratsam, jedes Jahr kurz nach der Legung schriftlich eingeschrieben eine Kopie der Abrechnung gegen Kostenersatz zu verlangen.

Betriebskosten: Überprüfung

Betriebskostenüberprüfungen sind in einem Haus, auf welches das MRG voll anwendbar ist, aber auch bei der ABGB-Miete **bis zu 3 Jahre rückwirkend** möglich, sofern die Betriebskostenabrechnungen zur Verfügung stehen.

Bei Genossenschaftswohnungen gilt das WGG. Hier gibt es eine Einspruchsfrist von 6 Monaten ab Legung der Abrechnung. Ist der Einspruch rechtzeitig erfolgt, gilt auch hier eine **Frist von 3 Jahren** für die Rückforderung einer allfälligen Falschverrechnung.

Heizkosten bei Gemeinschaftsanlagen, die nach Verbrauch abgerechnet werden, können ebenfalls überprüft werden. Hier gilt das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG), das eine **Einspruchsfrist von 6 Monaten** ab Legung der Abrechnung vorsieht. Ist der Einspruch rechtzeitig erfolgt, gilt auch hier eine **Frist von 3 Jahren** für die Rückforderung einer allfälligen Falschverrechnung.

Betriebskosten: Nachzahlung bzw. Guthaben

Allfällige Nachzahlungen oder Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung sind nach deren Legung **zum übernächsten Zinstermin** fällig. Im MRG/WGG ist vorgesehen, dass Sie als Mieter dann nachzahlen oder die Gutschrift erhalten, wenn Sie zum **Fälligkeitszeitpunkt (= spätestens 1.8.)** Mieter der Wohnung sind.

Finanzierungsbeitrag

Nach Mietende und Rückstellung der Wohnung im WGG sind eingehobene Finanzierungsbeiträge, vermindert um eine vorzunehmende Abwertung, **innen 8 Wochen** an die Mieterin bzw. den Mieter zurückzubehalten. Jener Betrag, welcher dem ausscheidenden Mieter ausbezahlt wird, darf

grundsätzlich von dem Folgemieter eingehoben werden.

Investition: Ablöse

Falls Sie als Mieter den Mietvertrag kündigen, beginnt mit der Kündigung eine **Frist von 14 Tagen**, um die Investitionsablässe anzumelden. Dabei müssen Sie dem Vermieter auch alle Rechnungen vorlegen. Im Falle einer einvernehmlichen Auflösung haben Sie auch **14 Tage Zeit**, Ihren Investitionskostensatz geltend zu machen.

Investition: Ansprüche

Für den Fall, dass ein Mieter **innerhalb der letzten 20 Jahre** Investitionen getätigt hat, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnung über die Mietdauer hinaus führen, hat er in bestimmten Fällen Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen - vermindert um eine jährliche Abschreibung.

Der Mieter muss gegenüber dem Vermieter unter Vorlage von Rechnungen seine Ansprüche schriftlich geltend machen, und zwar **spätestens 14 Tage** nach einvernehmlicher Auflösung bzw. Kündigung durch den Mieter, bei Aufkündigung durch den Vermieter binnen einer **Frist von 2 Monaten** ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels. Wird die Wohnung früher zurückgegeben, muss der Anspruch **spätestens bei der Rückstellung** der Wohnung geltend gemacht werden.

Kautio

Die Kautio ist grundsätzlich **sofort nach der Rückstellung** der Wohnung samt Zinsen zurückzuzahlen. Nur für Schäden an der Wohnung, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, dürfen Teile der Kautio einbehalten werden. Zahlt der Vermieter die Kautio nicht (zur Gänze) zurück, sollten Sie ihn mittels eingeschriebenem Brief zur Rückzahlung auffordern.

Kündigung bei befristeten Mietverträgen

Mieter können einen befristeten Mietvertrag erst **nach Ablauf eines Jahres** ab Vertragsbeginn vorzeitig –wichtig: schriftlich! – kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt **3 Monate**. Damit ist ein Mieter zumindest **16 Monate** an einen befristeten Vertrag gebunden. 12 Monate muss der Mieter in der Wohnung sein, um im 13. Monat den Vertrag kündigen zu können. Dann läuft die dreimonatige Kündigungsfrist, und am Monatsletzten des 16. Monats ist das Mietverhältnis beendet.

Eine andere Vereinbarung im Mietvertrag ist nur dann zulässig, wenn der Mieter dadurch besser gestellt wird. Eine vorzeitige Auflösung ist nur im Einvernehmen mit dem Vermieter möglich.

Achtung: Ein befristeter Mietvertrag über ein Ein- oder Zweifamilienhaus kann nur dann gekündigt werden, wenn eine Kündigungsmöglichkeit vereinbart wurde. Ansonsten muss die **gesamte Vertragsdauer** eingehalten werden.

Kündigung bei unbefristeten Mietverträgen

Bei unbefristeten Verträgen kann der Mieter grundsätzlich **jederzeit unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist** sein Mietverhältnis beenden. Sehr oft ist im Vertrag eine Kündigungsfrist von **3 Monaten** vorgesehen. Gibt es keine Vereinbarung, sieht das Gesetz eine **einmonatige Frist** vor. Nur wenn der Vermieter zustimmt, dass man früher ausziehen darf, ist eine einvernehmliche Vertragsauflösung zu jedem Zeitpunkt möglich.

Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist beginnt zu laufen, sobald das Kündigungsschreiben beim Vermieter eingelangt ist. Relevant ist also nicht der Poststempel, sondern

das **Eingangsdatum**. Deshalb ist es sinnvoll, die Kündigung per Einschreiben zu übermitteln, um einen Nachweis zu haben, dass das Schreiben eingelangt ist.

Kündigung, fristlos

Wenn der Mieter aus Gründen, die nicht von ihm zu vertreten sind, die Wohnung nicht in dem vereinbarten Gebrauch benutzen kann, erlaubt das ABGB eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages (ähnlich einer fristlosen Kündigung). Achtung: Erst wenn Sie als Mieter den Mangel angezeigt, eine **Frist zur Behebung** gesetzt und Ihr Vermieter diese ohne weitere Handlungen hat verstreichen lassen, können Sie eine Auflösungserklärung (Kündigung des Mietvertrages) an Ihren Vermieter schicken. Ein Gericht müssen Sie dafür nicht einschalten. Wirksam wird Ihre »fristlose Kündigung« erst mit Zugang an den Vermieter.

Kündigung durch Vermieter

Als Mieter einer Wohnung unterliegen Sie dem Kündigungsschutz des *MRG*. Der Vermieter darf Sie nur dann – gerichtlich – kündigen, wenn Sie einen im Gesetz genannten Kündigungsgrund setzen. Ausschließlich Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern mit nach 2001 abgeschlossenen Verträgen haben keinen Kündigungsschutz. Die Kündigungsfrist beträgt für Wohnungen **1 Monat** bei monatlicher Bezahlung des Mietzinses – ansonsten **3 Monate**, immer zum Monatsletzten.

Mietzinsüberprüfung

Um die Höhe des vereinbarten Mietzinses überprüfen zu lassen, gilt bei unbefristeten Mietverträgen: **Binnen 3 Jahren** ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung müssen Sie ein Verfahren einleiten, um deren Unwirksamkeit vor Schlichtungsstelle oder Gericht geltend zu machen.

Verabsäumen Sie diese Frist, kann die Höhe des vereinbarten Mietzinses nicht mehr überprüft werden. Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung **spätestens 6 Monate** nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

Rügepflicht

Der Mieter muss dem Vermieter die Unbrauchbarkeit der Wohnung oder eines bestimmten Ausstattungsmerkmals bzw. das Fehlen des zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit anzeigen. Der Vermieter muss die Möglichkeit haben, den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist, höchstens aber **binnen 3 Monaten** ab Zugang der Anzeige, zu beheben. Verbessert der Vermieter nicht, so ist bei der Mietzinsbildung von der bei Mietvertragsabschluss vorhandenen Ausstattungskategorie auszugehen.

Vertragserrichtungskosten

Bei allen Wohnungen, die voll unter das MRG fallen, sind Kosten für die Erstellung des Vertrages verboten. Sollten Sie dafür etwas bezahlt haben, können Sie den Betrag **binnen 10 Jahren** zurückfordern. Zulässig kann die Zahlung jedoch in Wohnungen sein, die nicht oder nur teilweise dem MRG unterliegen.

Mehr Service:

Zeitsparende Musterschreiben finden Mitglieder im Downloadcenter der MVÖ-Webseite:



QR-Code zum Downloadcenter.

»Meinem Aufruf sind allein in Linz 5.000 Mieter gefolgt«

Über 35 Jahre stand Dr.ⁱⁿ Sonja Toifl-Campregher Mietern in Oberösterreich zur Seite. Jetzt tritt die langjährige MVÖ-Landesgeschäftsführerin ihren Ruhestand an. Im Gespräch mit Fair Wohnen wirft sie einen Blick zurück und einen nach vorn.

Starten wir mit dem Blick zurück. Wann hast Du bei der Mietervereinigung begonnen?

1983, im Oktober – nach meinem Jusstudium und der Gerichtspraxis in Linz. Weil Gendern damals noch nicht einmal als Fremdwort bekannt war, habe ich die Aufgaben eines »Landessekretärs« der MVÖ Oberösterreichs von unserem nunmehrigen Vorstandsmitglied Dr. Reinhold Schädler übernommen. Ohne Einschulungsphase. Mit meinen zu Beginn 30 Wochenstunden und einer Kollegin mit 20 Wochenstunden im Sekretariat waren wir damals ein sehr kleines Team, das rund 2.000 Mitglieder betreut hat. Anfangs kamen manchmal noch ratsuchende Mieter ins Büro und sagten: »Fräulein, wir haben einen Termin beim Herrn Doktor.«



Einsatz für Mieter: Dr.in Sonja Toifl-Campregher

Wie sah der Arbeitsalltag aus?

Unsere Mitglieder hielten uns sehr langfristig die Treue und hatten nicht so viele akute Anliegen wie heute. Es gab noch kein Fax, keine E-Mails und keine ständige Erreichbarkeit am Mobiltelefon. Die Zeiten waren wesentlich weniger hektisch als heute. Ab 1982 gab es ein völlig neues Mietrecht mit Kategorien-Mietzinsen, für die sich erst eine Judikatur zu den diversen Ausstattungsmerkmalen entwickeln musste. Telefonische Auskünfte waren für mich als Neuling eine Herausforderung, weil unsere Mitglieder

teilweise existenzielle Fragen (»Muss ich ausziehen? Muss ich die höhere Miete bezahlen?«) an mich gerichtet haben, obwohl die Beantwortung insbesondere der Frage der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes mit seinen vielen unterschiedlichen Stichtagen im Beratungsalltag nicht immer einfach ist. Welcher Mieter weiß schon, wann genau die erste Baubewilligung für das Haus erteilt wurde, in das er gerade eingezogen ist oder in dem er wohnt?

Du hast für die Mitglieder in Oberösterreich unzählige Verfahren geführt und gewonnen. An welche denkst du heute noch öfter zurück?

Besonders in Erinnerung ist mir die Vertretung von Mietern in einem Heizkostenverfahren gegen eine gemeinnützige Wohnungsgesellschaft in Linz, deren Abrechnungen für die Mieter Heizkostennachzahlungen von bis zu 2.000 Euro pro Wohnung ergeben hätten. Die Verhandlungen fanden wegen der großen Anzahl von Betroffenen im



Schwurgerichtssaal des LG Linz statt, auch der ORF berichtete. Der Oberste Gerichtshof entschied schließlich zugunsten der von uns vertretenen Mieter und erklärte die Abrechnungen für ungültig. Unseren Mitgliedern blieben damit die extrem hohen Heizkostennachzahlungen erspart.

Gab es einen Fall, den du als Highlight bezeichnen würdest?

Ja, das war unser medialer Aufruf an alle Mieter gemeinnütziger Bauvereinigungen im Jänner 1991, bis längstens 1. März des Jahres einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. bei den zuständigen Gerichten auf Rückzahlung der zu Unrecht auf Basis der SEB-Werte (Schilling-Eröffnungsbilanz) kalkulierten Mieten zu stellen, weil es diese Möglichkeit aufgrund einer Gesetzesänderung ab 1.3.1991 nicht mehr gab. Da das Gesetz nicht rückwirkend in Kraft trat, hatten die Mieter ein sehr schmales Zeitfenster, um ihre Ansprüche geltend zu machen. Meinem Aufruf sind damals allein in Linz rund 5.000 Mieter gefolgt. Der Antrag der MVÖ wurde als Muster in Druck gegeben und in allen Büchereien der Stadt aufgelegt. Die Öffnungszeiten wurden ausgeweitet, um den Bürgern die Möglichkeit zu geben, ihre Rückzahlung zu beantragen. Von der Schlichtungsstelle und den Gerichten wurden Rückzahlungen im zweistelligen Millionenbereich ausgesprochen – pro Mieter waren das rund 1.500 bis 2.000 Euro.

Wohnen wird seit Jahren immer teurer. Waren die Zeiten für Mieter früher besser?

Die Entwicklung ist unerfreulich. Die Ursachen sind vielfältig: Ein sinkendes Wohnungsangebot bei steigender Nachfrage führt zu höheren Mieten. Durch die Reduzierung von Wohnbauförderungsmitteln werden weniger geförderte Mietwohnungen errichtet. Durch den Immobilienboom der letzten Jahre sind Grundstückskosten im städtischen Bereich stark

gestiegen, was auch bei gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften die Mieten verteuert hat. Die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen finden in Oberösterreich wegen der sehr einschränkenden Stichtagsregelung kaum mehr Anwendung. Zudem ist die Mietzinsobergrenze wegen des komplizierten Berechnungsmodells für die Zuschläge zum Richtwert kaum nachvollziehbar, sodass fast alle Vermieter von ihren Mietern einen »marktüblichen« Preis und nicht den gesetzlich zulässigen Zins verlangen. Auf dem privaten Wohnungsmarkt werden fast nur noch befristete Mietverträge abgeschlossen. Das führt dazu, dass ein Mieter, der nach Ablauf des Vertrages noch länger in der Wohnung bleiben möchte, den Preisvorstellungen des Hauseigentümers ausgeliefert ist.

Wie haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen verändert?

Es gab insbesondere während der schwarz-blauen Koalitionsregierung von 2000-2006 eine Vielzahl von Eingriffen ins Mietrecht und ins Gemeinnützigkeitsrecht, die dazu geführt haben, dass die rechtliche Stellung der Mieter geschwächt wurde und die Kosten für das Wohnen gestiegen sind – zu einer Zeit, in der gleichzeitig die finanzielle Leistungsfähigkeit vieler Österreicher gesunken ist. So sind zum Beispiel Kettenmietverträge erlaubt worden, wodurch sich der befristete Mietvertrag zur Regel entwickelt hat. Hausbesorger wurden abgeschafft, wodurch die Kosten für Reinigung und Hausbetreuung keinesfalls geringer geworden sind. Für Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde der Kündigungsschutz abgeschafft, bei Dachgeschoßausbauten der Preisschutz. Durch die Einführung eines Mindestmietzinses wurden auch günstige Altverträge teurer. Diese Änderungen haben dazu geführt, dass die Privatmieten bei Neuvermietungen österreichweit um 35% gestiegen sind. Dazu kommen ständig steigende Betriebskosten, sodass für viele Familien Wohnen zum Luxus geworden ist. Die Wohnkosten fressen oft bereits

bis zu 50% des Haushaltseinkommens. Das ist für Viele nicht mehr leistbar.

Unter der rot-schwarzen Regierung von Bundeskanzler Werner Faymann gab es später auch positive Gesetzesänderungen wie z.B. die Regelung der Erhaltungspflicht für Warmwasserboiler und Gas-Thermen (2015) und eine Ausdehnung der Erhaltungspflicht im WGG (2016). Auch die Reduktion der Maklerprovision auf maximal zwei Monatsmieten war ein Schritt in die richtige Richtung – wobei die MVÖ weiterhin fordert, dass diese Provisionen zur Gänze von den Vermietern zu tragen sein sollen, weil diese auch Auftraggeber und Nutznießer sind.

Zum Abschluss ein Blick nach vorn. Wie geht es für dich weiter?

Ich sehe meinem Pensionsantritt mit einem lachenden und einem weinenden Auge entgegen. Es war mir in all den Jahren ein Herzensanliegen, die Interessen der Mieter und Wohnungseigentümer zu vertreten und unsere Mitglieder bestmöglich zu beraten und zu unterstützen. Meine Tätigkeit bei der MVÖ Oberösterreich, der Austausch mit meinen Kollegen aber auch der persönliche Kontakt zu unseren langjährigen Mitgliedern, die ich teilweise während meines gesamten Berufslebens begleitet habe, werden mir fehlen. Ich werde meine Zeit selbstbestimmt für Reisen, Lesen, Sport und meine Familie nützen können. Für unsere Mitglieder ist weiterhin kompetente Rechtsberatung und Vertretung gewährleistet. Das engagierte Team der MVÖ Oberösterreich besteht aus zwei sehr erfahrenen Juristen und einer neuen Juristin in der Rechtsberatung sowie zwei Kollegen in der Verwaltung. Die Landesgeschäftsführung wird meine langjährige Kollegin Mag.^a Hager-Wildenrotter übernehmen. Die Geschicke des Vereins liegen seit Februar 2018 in den Händen unseres neuen Vorsitzenden, des Landtagsabgeordneten Peter Binder und einem ebenfalls neu gewählten Vorstand.





Walter Leidenfrost und Oliver Jauk bespielen das »Ludwig van«

Senkrechtstarter

Das *Ludwig van* ist DER Aufsteiger in der Wiener Lokalszene. *Fair Wohnen* hat das Duo Oliver Jauk (Patron) und Walter Leidenfrost (Koch) besucht.

Prestissimo, im schnellsten Tempo, wollte Ludwig van Beethoven das furiose Finale seiner 9. Sinfonie gespielt haben. Einen Teil seines Meisterwerks schuf Beethoven in einer Hofwohnung jenes Hauses in der Wiener Laimgrubengasse, wo sich heute das in eine ehemalige Schlosserei gehauene, urige Wirtshaus *Ludwig van* befindet. Als der langjährige Wirt aufhörte, trat der Hausbesitzer mit Kulturmanager Oliver Jauk in Kontakt. »Ich begann,

ein Konzept für diesen Ort zu entwickeln«, erzählt Jauk. Am Ende stand das Konzept nicht nur für den Ort, sondern gleich auch für sich selbst. »Ich habe mir gesagt, das mache ich selbst und wurde Wirt.«

Um das alte Wirtshaus mit Spannung aufzuladen, engagierte Jauk einen jungen Koch: Walter Leidenfrost, 2015 *Falstaff Rookie des Jahres* und 2016 mit der *Trophée Gourmet A la Carte* für österreichische Küche

ausgezeichnet. »Für mich ist er der ideale Koch: klassisch wieners, aber neu interpretiert«, sagt Jauk. Dazu kam ein maßgeschneidertes Weinkonzept von Robert Stark (*Reiner Wein*).

Am 12. Dezember 2016 eröffnete Jauk schließlich sein *Ludwig van*. Seither geht es steil bergauf, im Prestissimo: Zwei Gabeln im *Falstaff* 2017, drei Sterne in *À la Carte*, die erste Haube von *Gault&Millau* sowie Aufsteiger des Jahres im *Wirtshausführer*

2018, 2019 folgt die zweite Haube. Trotz des Erfolgs kehrt im *Ludwig van* keine Routine ein. Jauk, der den Service leitet und als Sommelier des Hauses agiert, ist vor jedem Abend »nervös wie vor einer Theaterpremiere.«

Die alten Gemäuer lassen nur eine kleine Küche und wenig Lagerraum zu, wodurch die Speisekarte stetem Wechsel unterliegt: Täglich wird frisch geliefert und frisch gekocht. »Bei uns erlebt man in die gehobene Wirtshausküche von Walter Leidenfrost mit einem aufmerksamen Service auf Augenhöhe mit dem Gast. Wir erklären den Gästen die einzelnen Gänge und erläutern die Herkunft der Produkte. Das ist viel Aufwand, aber so kommen wir mit den Gästen ins Gespräch und stellen den ersten Kontakt her.«

Leidenfrost interpretiert die österreichische Küche modern, mit Aromen der Welt. »In 11 Jahren als Koch habe ich viel Erfahrung gesammelt. Trotzdem habe ich immer wieder Lust auf Neues. Darum wollte ich meine Küche hier weiterentwickeln – das ist gelungen«, erklärt Leidenfrost, der vor kurzem in die Vereinigung europäischer Spitzenköche, *Euro-Toques*, aufgenommen wurde. Ein Ehrenkodex verpflichtet die Mitglieder, saisonale, qualitativ hochwertige und natürlich produzierte Lebensmittel zu verwenden. »Anfang Februar bestelle ich direkt bei meiner Wiener Gärtnerin das Programm«, sagt Leidenfrost. »Zum Beispiel Goldrübe – schmeckt fruchtig und leicht floral, ohne den erdigen Touch der roten Rübe und eignet sich für Vorspeisen, aber auch für Desserts.«

Die Begeisterung der Gäste gibt Jauk recht, der diesen Erfolg als Teamleistung sieht. »Laut unserem Reservierungssystem haben wir konstant eine Gästezufriedenheit von 98 Prozent. Das ist wichtiger als alle Auszeichnungen«, sagt Jauk.

Forelle mit Chinakohl, Birne und Bier

Einlegefond

Chinakohl längs nach achteln und waschen. Für den Fond alles in einem Topf aufkochen und 5 Minuten köcheln lassen. Den heißen Fond über den Chinakohl in Rexgläser füllen. 1 bis 2 Tage ziehen lassen.

Brotchips

Alle Zutaten in eine Schüssel geben. Wenn das Brot aufgeweicht ist alles mixen und in Frischhaltefolie zu einer Rolle wickeln, frieren. Die gefrorene Rolle mit Hilfe einer feinen Reibe auf Backpapier raspeln und bei 180° ca. 5 Minuten knusprig backen.

Blanchierfond

Alles zusammen 4 Minuten köcheln lassen und durch ein feines Sieb seihen.

Safranbirnen

Zucker karamellisieren, mit Wein ablöschen, Birnensaft aufgießen und die restlichen Zutaten hinzufügen. Den Fond um 1/3 reduzieren und über die

geschälten, entkernten Birnen in ein Rexglas gießen. Birnen nach Belieben schneiden.

Birnencreme

Birnen, Wein und Thymian in einem Topf solange kochen bis die Birnen zerfallen und die Flüssigkeit weg ist. Thymian entfernen und alles in einem Standmixer mit der Butter ähnlich wie eine Mayonnaise montieren und mit Salz abschmecken.

Forellenfilets mit dem ca. 70° heißen Bierfond übergießen und ca. 4 bis 5 Minuten warten. Wenn sich die Haut leicht vom Filet lösen lässt ist der Fisch fertig. Haut lösen und mit etwas Fleur de Sel bestreuen.

Chinakohl mittig platzieren und die fein geschnittenen Birnen nett arrangieren. Die Birnencreme nach Geschmack punktieren und den Fisch auf den Chinakohl setzen. Den knusprig gebackenen Brotchip darauf setzen und genießen.

Zutaten

Einlegefond

250 ml Weißbier
250 ml Weißweinessig
100 ml Wasser
3 Scheiben Ingwer
2 EL Senfkörner
2 Piment
70 g brauner Zucker
1 Nelke

Brotchips

100 g Brot
40 ml Bier
20 g Senf
Knoblauch

Blanchierfond

250 ml Birnen- bzw. Apfelsaft
100 ml Weizenbier
Prise Salz

Safranbirnen

2 EL Zucker
125 ml Weißwein
500 ml Birnensaft
6 Safranfäden
2 Piment
1 Zimtstange
2 Nelken
1 Sternanis
2 Birnen
1 Lorbeerblatt

Birnencreme

5 Birnen (weißfleischig, geschält, entkernt)
125 ml Weißwein
1 Zweig Thymian
70 g braune Butter
Salz

Restaurant Ludwig van

Laimgrubengasse 22
1060 Wien
Öffnungszeiten:
Mo-Fr 18-24 Uhr
Tel.: 01/587 13 20
www.ludwigvan.wien



Mitmachen und gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern ein 4-Gang-Degustationsmenü für 2 Personen im *Ludwig van*. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Ludwig van« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 6. April 2019. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.





Die Heimbau SMART-Wohnungen im Wiener Sonnwendviertel der Architekten Geiswinkler & Geiswinkler.

Leistungsfähige Wohnungen sind Mangelware

In Europas Großstädten gibt es zu wenig günstige Wohnungen. Besonders betroffen sind davon junge Menschen. Hilfe für den sozialen Wohnbau kommt von der EU.



Josef Weidenholzer ist Abgeordneter im EU-Parlament und dort seit 2015 Vizepräsident der Sozialdemokraten.

Knapp die Hälfte der jungen Europäer gibt im Moment mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus. Die Mietpreise steigen auch im unteren Segment stärker als das Einkommen. Für junge Menschen in großen Städten bedeutet das meist, sie müssen bei ihren Eltern wohnen und haben kaum Aussichten auf die eigenen vier Wände. Die hohen Mieten bringen den gesamten Immobilienmarkt ins Ungleichgewicht. Denn wer eine günstige

Wohnung ergattert hat, zieht nicht mehr aus, selbst wenn der Haushalt nur mehr aus einer Person besteht. Oft wäre eine neue Zwei-Zimmer-Wohnung teurer als eine alte Vier-Zimmer-Wohnung. Das Hauptproblem ist, dass Wohnen nicht mehr als Grundbedürfnis verstanden wird, sondern als Geldanlage. Wohnungen werden heute nicht mehr primär geschaffen, damit Leute dort leben können, sondern als Investment für eine gesellschaftliche Elite. Für die

sozialdemokratische Politik ist sozialer Wohnbau ein wichtiger Eckpfeiler für leistbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt.

100 Jahre rote Wohnbaupolitik Österreichs Hauptstadt bildet im europäischen Vergleich eine positive Ausnahme und gilt als Vorzeigemodell für gute soziale Durchmischung und fairen Zugang zu Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen. Mehr als 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben in

geförderten Wohnungen oder Gemeindewohnungen. Die Stadt Wien besitzt 220.000 Wohnungen, weitere 200.000 wurden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet. Der soziale Wohnbau hat in Wien eine lange Geschichte, ebenso wie der Mieterschutz. Zwischen den beiden Weltkriegen wurden mehr als 66.000 Wohnungen gebaut, die für damalige Verhältnisse modern, mit fließend Wasser und einer Toilette in jeder Wohnung, ausgestattet waren. Die Erfolgsfaktoren dieser Wohnbauinitiative gelten auch heute noch: Die Bebauungsdichte reduzieren um mehr Grünflächen zu ermöglichen und die Architektur auf die Bedürfnisse der Bewohner ausrichten. In vielen Gemeindebauten zählten ein integrierter Kindergarten oder Bibliotheken zur Infrastruktur.

Kleine&große Immobilienhaie Europaweit gehen die Investitionen in Gemeinde- oder geförderte Wohnungen um 20 Prozent zurück. Neben dem Rückgang des sozialen Wohnbaus gibt es noch ein anderes Problem. Weltweit hat der Immobilienmarkt seit der Finanzkrise an Attraktivität gewonnen. Statt Vermögen in Fonds und Aktien zu binden, kaufen immer mehr Anleger Wohnungen, auch Klein-Investoren mischen hier mit. Wer es sich leisten kann, kauft ganze Gebäude in günstigen Vierteln auf, renoviert und vermietet die Objekte zu enorm erhöhten Preisen. Wien ist bei internationalen Investoren begehrt, denn die Stadt ist vergleichsweise billig und die Renditen sind hoch. Das sind gute Nachrichten für Investoren, schlechte für Mieter. Es verändert die soziale Struktur der betroffenen Stadtviertel. Menschen, die auf den ehemals günstigen Wohnraum angewiesen waren, werden aus zentralen Lagen verdrängt. Die Ausdehnung der Stadtränder hat sich in großen Metropolen als problematisch erwiesen.

Die Infrastruktur wird dadurch komplizierter und teurer für die Städte.

Immobilienbranche und Regierung

Mittlerweile übertreffen frei finanzierte Bauvorhaben bereits, den geförderten Wohnbau. Alte Mietverträge werden durch neue ersetzt, Mietpreise werden regelmäßig »angepasst«. Die Zahl der befristeten Mietverträge hat sich in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt. Zudem fordert die türkis-blaue Regierung regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im gemeinnützigen Wohnbau. Das würde viele auf den privaten Immobilienmarkt zurückdrängen. Vielleicht ein politisches Kalkül, das der Bundeskanzler seinen Wahlkampf-Financiers aus der Immobilienbranche schuldig ist.

SMART-Wohnungen im Sonnwendviertel - Bauherr: Heimbau, Planer: Geiswinkler & Geiswinkler Architekten



Steigende Baukosten für Städte

82 Millionen Europäer geben an, sich das Wohnen nicht mehr leisten zu können. Die UN-Sonderbeauftragte für das Recht auf Wohnen warnte, dass die steigende Wohnungslosigkeit in den Städten zu Protesten und Unruhen führen werde. Die EU setzt nun Maßnahmen, die den sozialen Wohnbau ankurbeln sollen. Als Ziel hat man sich gesetzt, die Mieten auf 25 Prozent des Einkommens zu senken. Dazu wurde die EU-Städtepartnerschaft »Wohnen«+ gegründet. Stadtplaner aus der gesamten Union teilen hier Erfahrungen und Erfolgsmodelle. Ziel der Städtepartnerschaft ist es, Bewusstsein und Beachtung für die sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Entwicklung zu schaffen, die noch viel zu wenig auf EU-Ebene beachtet wird. Größtes Problem der Gemeinden und Städte sind steigende Grundstückspreise und steigende Baukosten, etwa bei der Umsetzung bestimmter Vorschriften, wie Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder Schallschutz.

EU-Hilfe für sozialen Wohnbau

Um das gesunde Wachstum der Städte auch in Zukunft bewältigen zu können, muss in SMART-Wohnungen investiert werden, die Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft mit effizienter Nutzung der Bauflächen und günstigen Mieten vereinen. Bestehender Wohnraum muss renoviert werden, ohne Mehrkosten für die Mieter. Der soziale Wohnbau liegt natürlich in der Hand der Mitgliedstaaten, allerdings fordert die EU die Mitgliedstaaten auf weiter und mehr in diesen Sektor zu investieren. Bei der Finanzierung spielt die EU mit der Europäischen Investment Bank eine große Rolle. Derzeit vergibt sie Kredite in Höhe von sechs Milliarden Euro für geförderten Wohnbau. Dieses langfristig günstige Kapital ist für den sozialen Wohnbau überlebenswichtig.

Schauplatz MVÖ

Experten aus dem Team der Mietervereinigung Österreichs stehen Hilfesuchenden in Rechtsfragen zur Seite und berichten über Aktuelles.

Wien

Mietervereinigung Wien erkämpfte 2,9 Millionen Euro

Die **Jahresbilanz** der Wiener Mietervereinigung kann sich sehen lassen: Die Mietrechtsexperten führten im vergangenen Jahr mehr als 20.000 Beratungen durch und holten rund 2,9 Millionen Euro für ihre Vereinsmitglieder zurück.

Die zurückerstrittenen Beträge stehen zur Gänze den Mitgliedern zu, denn die Führung von Verfahren ist vom Mitgliedsbeitrag abgedeckt.

Hauptthemen der 11.739 persönlichen, 8.484 telefonischen und über 600 Internet-Beratungen im Jahr 2018 waren zu hohe Mieten, falsche Betriebskostenabrechnungen sowie die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten.

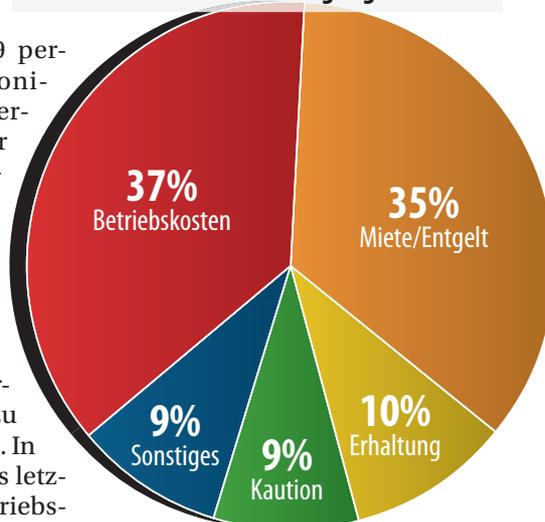
Wenn es hart auf hart kommt, leitet die MVÖ Verfahren ein, um Mietern zu ihren Rechten zu verhelfen. In den meisten Verfahren des letzten Jahres ging es um Betriebskostenabrechnungen (37%) sowie Höhe der Miete (35%).

»Unsere tägliche Praxis zeigt, dass der Großteil der überprüften Mieten und Betriebskostenabrechnungen nicht korrekt verrechnet wird - fast immer zum Nachteil der Mieter«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

Es lohne sich daher, Miethöhe und Betriebskostenabrechnung genau prüfen zu lassen: »Wir helfen, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«

Über die »Klassiker« Mietzins und Betriebskosten hinaus steht die Mietervereinigung ihren Mitgliedern in sämtlichen Mietrechtsfragen zur Seite: in 10% der 2018 geführten Verfahren

Verfahren der Mietervereinigung Wien 2018



ging es um die Durchsetzung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, in 9% der Fälle um Kautionen.

Die restlichen Verfahren (9%) betrafen Themen wie Entschädigungs- oder Investitionsansprüche, Ablösen, Anerkennungen als Hauptmieter und Ähnliches.

Steiermark

Kontrolle der Betriebskosten ist bares Geld!

Bis zum 30. Juni eines jeden Jahres müssen laut Mietrechtsgesetz die Abrechnungen über die Betriebskosten des vergangenen Jahres für ein Wohnhaus gelegt werden. Die Mietervereinigung Steiermark hat im Jahr 2018 wiederum hunderte an Abrechnung kontrolliert und so konnten über 200.000 Euro an nicht im Mietrechtsgesetz gedeckten Kosten für die Mitglieder rückgefordert werden.



LGF Stmk. Mag. Christian Lechner

Landesgeschäftsführer Mag. Christian Lechner gibt dabei zu bedenken, dass neben den Betriebskosten auch die Heizkosten einmal jährlich abgerechnet werden. Bei Heizkostenabrechnungen, welche nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes abgerechnet werden, darf nicht übersehen werden, diese binnen einer bestimmten Frist zu beanspruchen, sofern man mit der Abrechnung nicht einverstanden ist. Hier können die JuristInnen der Mietervereinigung Steiermark behilflich sein.

Oberösterreich

Nicole Hager-Wildenrotter übernimmt Landesgeschäftsführung

Wechsel in Oberösterreich: Nicole Hager-Wildenrotter übernimmt die Landesgeschäftsführung der Mietervereinigung von Sonja Toifl-Campregher, die ihren Ruhestand antritt (siehe Interview Seite 28). Hager-Wildenrotter ist seit 23 Jahren bei der MV OÖ tätig. »Ich trete in große Fußstapfen und freue mich auf die neue Aufgabe«, sagt Hager-Wildenrotter. Die Juristin hat sich dem Kampf für leistbares Wohnen verschrieben. »Gerade im nicht-urbanen Bereich fallen immer weniger Mietverhältnisse unter den Schutz des Mietrechtsgesetzes, weil Ein- und Zweifamilienhäuser als Ausnahmen gelten. Es muss ein Mietrecht für alle Mietverhältnisse kommen, mit einheitlichem Preis- und Kündigungsschutz.«

Im März und im April geht das MVÖ-Team gemeinsam mit Hager-Wildenrotter und

Landesvorsitzendem Peter Binder auf große Bezirks-Tour: Die Experten werden bei Veranstaltungen in 15 Bezirken mit Info-Ständen und kompetenter Rechtsberatung vor Ort präsent sein.



Neue Landesgeschäftsführerin OÖ: Nicole Hager-Wildenrotter

Oberösterreich

320.000 Euro für Mieter in Oberösterreich

Peter Binder, Landesvorsitzender der Mietervereinigung Oberösterreichs, präsentierte Anfang Februar eine erfreuliche Jahresbilanz: Rund 320.000 Euro konnte das Team für die Mitglieder im Jahr 2018 erstreiten.

In den vergangenen drei Jahren konnten 1.200 Mitglieder neu gewonnen werden, insgesamt zählt die Landesorganisation knapp 4.000 Mitglieder.

Niederösterreich

Landeshauptversammlung NÖ

Einladung zur Landeshauptversammlung der Mietervereinigung Niederösterreich:

Wann: Freitag 12.4.2019, 15 Uhr
Wo: 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, Top4, Sitzungssaal.

Wien

Versammlung der BO 23

Einladung zur Wahlversammlung der Bezirksorganisation 23:

Wann: Dienstag 2.4.2019, 18 Uhr
Wo: Bezirkszweigverein Liesing, 1230 Wien, Liesinger Pl. 3/2. Stock
Um Anmeldung wird gebeten unter Tel.: 01/8653568

Wien

MVÖ bei großer Demo zum Thema Wohnen in Wien

Großdemo in Wien: Die Donnerstags-Demo stand am 21. Februar ganz im Zeichen des Kampfes für leistbares Wohnen. Tausende Menschen gingen auf die Straße und forderten von der Regierung lautstark den Stopp der Mietpreisexplosion. Die Route führte quer durch den 8. Bezirk und zurück über den Gürtel in den 16. Bezirk, wo die Abschlusskundgebung stattfand. Die MVÖ organisierte die Veranstaltung mit und war mit Infomaterial, Video-Projektionen und Schildern dabei. Auftaktrednerin der Veranstaltung war MVÖ-Juristin Marisa Perchtold.



Ein Teil der MVÖ-Aktivistinnen in der Josefstädter Straße (oben). Auf dem Weg durch den 16. Bezirk (links), Andrang am Start (rechts).

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000 Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Montag und Mittwoch 8.30 bis 19.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr
Terminvereinbarung ist notwendig

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Dienstag und Mittwoch von 16.00 bis 18.00 Uhr

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30–32, 1050 Wien
Öffnungszeiten: jeden 3. Donnerstag im Monat von 18.15 bis 20.00 Uhr

1090 Alsergrund

Salzergasse 22
Tel: 01/53427-1090
Mail: alsergrund@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1100 Favoriten

Jagdgasse 1B/1. Stock
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger tel. Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

1110 Simmering

Simmeringer Hauptstraße 96 A
EKZ/ II. Stock, Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: jeweils nach tel. Terminvereinbarung jeden 1. Dienstag im Monat von 17.00 bis 19.00 Uhr

1120 Meidling

Hufelandgasse 1 B
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Montag 16.00–18.00 Uhr

1130 Hietzing

Wolkersbergerstraße 170
Tel: 050195-3000
Mail: hietzing@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 3. Donnerstag im Monat von 17.00 bis 18.00 Uhr

1140 Penzing

Linzer Straße 297
Tel: 050 195-3000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeden 1. Donnerstag im Monat von 18.00 bis 19.30 Uhr. Bitte um telefonische Voranmeldung.

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Johnstraße 59
Tel: 0680/244 32 50
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Do von 17.30 bis 19.00 Uhr. Für Beratungen in türkischer, serbischer und kroatischer Sprache wird um eine telefonische Voranmeldung gebeten.

1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18
Tel: 01/493 16 88
Öffnungszeiten: jeden 1. und 3. Mittwoch von 17.00 bis 19.00 Uhr

1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002
Mail: hernalts@mietervereinigung.at
Nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung.

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mi 16.30–18.30 Uhr

1210 Floridsdorf

Reichsratsstraße 15
Tel: 050 195-3000, Fax: 050 195-93000
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mi 18.00 bis 19.00 Uhr.

1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock
Tel: 0660/463 90 27
Mail: liesing@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: jeden 3. Dienstag im Monat von 16.00 bis 18.30 Uhr

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at
Sprechstunden: jeden Dienstag von 14.00 bis 17.00 Uhr, nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2320 Schwechat, Sendnergasse 6
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 38
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3390 Melk, Abt-Karl-Straße 7
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstellen Wiener Neustadt, Mödling, Schwechat und Baden sowie in der Zentrale der MVÖ statt.

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw. Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003, Fax: 050 195-92003
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz
Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at
Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr (nur mit telefonischer Voranmeldung)

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis

Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300, Fax: 050195-

94300, Mobil: 0664/4833838,

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr

Termine: 18. März, 15. April, 20. Mai

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links

Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863

Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr

Termine: 6. März, 3. April, 8. Mai

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr

Termine: 13. März, 10. April, 8. Mai

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr

Termine: 14. März, 11. April, 9. Mai

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30-16.00 Uhr

Termine: 7. März, 4. April, 2. Mai

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr

Termine: 19. März, 16. April, 21. Mai

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr

Termine: 25. März, 29. April, 27. Mai

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld - Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr

Termine: 25. März, 27. Mai

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 25. März, 27. Mai

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 5. März, 2. April, 7. Mai

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 - Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr

Termine: 13. März, 10. April, 8. Mai

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. März, 25. Apr.,

23. Mai, 27. Juni, 18. Juli, 29. Aug., 26. Sep.,

17. Okt., 21. Nov., 19. Dez. jeweils 9.30-12.30

Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003

Mo 9.30-12.30 Uhr, Do 14.00-17.00 Uhr

! Infos im Internet

Alle Kontaktmöglichkeiten und Infos zu den Sprechstunden finden Sie auch auf den Seiten der Landesorganisationen unter www.mietervereinigung.at

QR-Code scannen, um gleich direkt auf die MVÖ-Homepage zu gelangen:



Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30-16.30 Uhr,

Fr von 8.30-13.30 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten. Ein Jurist der

Mietervereinigung und ein Dolmetscher für

Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Tür-

kisch stehen im Verein „migrare - Zen-

trum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfüg-

ung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-

18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

Herrenstraße 22, Tel: 07262/52 57 90

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tä-

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Bahnhofstraße 22

Tel: 07242/462 53 Fax: 07242/21 18 14

Mail: wels@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Mo-

nat von 16.30 bis 18.00 Uhr

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400

Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00

bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00-12.00 Uhr

und Di 17.00-19.00 Uhr, um tel. Termin-

vereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

Alois-Kemter-Straße 1, Tel: 05372/62682

(Anmeldung über das FSG-Sekretariat)

Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Mo-

nat von 9.00-12.00 Uhr

Wie ist das eigentlich?



Sie haben konkrete Fragen rund ums Wohnen? Die Wohnrechts-Experten der Mietervereinigung Österreichs geben gerne Auskünfte.

FRAGE

Ich habe per Inserat meine Traumwohnung gefunden. Der Vermieter verlangt von mir vor Vertragsabschluss eine Selbstauskunft die u.a. Fragen wie »planen sie eine Familie zu gründen« beinhaltet. Ist so etwas zulässig?

ANTWORT

Es kommt immer öfter vor, dass Vermieter von potenziellen Mietern Selbstauskünfte verlangen. Grundsätzlich gilt: wahrheitsgemäß müssen nur solche Fragen beantwortet werden, die für das Mietverhältnis von Bedeutung sind. Das könnte beispielsweise Fragen zum Einkommen betreffen. Es gibt zwar keine gesetzliche Grundlage, die Mieter verpflichtet, ihr Einkommen vor einem Mietvertragsabschluss offen zu legen, allerdings ist es ratsam, auf eine solche Frage wahrheitsgemäß zu antworten. Fragen zu sexuellen Vorlieben, einer Schwangerschaft, religiösem Bekenntnis, chronischen Krankheiten oder wie oft man Besuch erwartet sind hingegen unzulässig. Sie spielen für ein Mietverhältnis in der Regel keine Rolle und gehen den Vermieter/die Vermieterin daher

auch nichts an. Solche Fragen können daher auch unrichtig beantwortet werden bzw. kann man die Antwort verweigern. Allerdings sollte man bedenken, dass man die Wunschwohnung wohl eher nicht bekommen wird, wenn man Fragen überhaupt nicht beantwortet.

FRAGE

Der Hausbesorger unserer Wohnhausanlage geht demnächst in Pension. Müssen tatsächlich wir Mieter die Kosten für die Abfertigung bezahlen?

ANTWORT

Wenn es sich um einen Hausbesorger nach dem alten Hausbesorgergesetz handelt, dann kann die Abfertigung im Rahmen der Betriebskosten auf alle Mieter der Wohnhausanlage überwältigt werden. Dies kann dazu führen, dass auch gerade erst eingezogenen Mieter die kompletten Abfertigungskosten anteilig bezahlen müssen. Der Vermieter könnte aber auch eine Abfertigungsrückstellung bilden. Dies ist jedoch nicht verpflichtend.

FRAGE

Wir haben im September 2018 einen befristeten Mietvertrag auf 3 Jahre abgeschlossen. Wir möchten jetzt ausziehen. Der Vermieter sagt, dass wir erst nach einem Jahr kündigen können. Hat er Recht?

ANTWORT

Sofern das Mietverhältnis dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegt, kann man als Mieter nach Ablauf des ersten Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Sie können daher erst nach 16 Monaten ausziehen. Für den Vermieter besteht keine Pflicht, sie vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen.

Eine einvernehmliche frühere Auflösung des Mietverhältnisses ist aber natürlich möglich. Die entsprechende Regelung findet man in § 29 Mietrechtsgesetz.



Bezahlte Anzeige

Kosten? Günstig!

Leistbares Wohnen:
Die Stadt Wien fördert Lebensqualität.

Die erste eigene oder gemeinsame Wohnung, Wohnen während der Ausbildung oder mit geringem Einkommen: Der geförderte Wohnbau in Wien macht hochwertiges Wohnen erschwinglich und wirkt kostenkennend auf die Mieten. Der wohnfonds_wien engagiert sich im Auftrag der Stadt Wien für die Leistbarkeit neuer geförderter Wohnprojekte. Energiesparende Bauweisen wie Niedrigenergie oder Passivhaustechnologie entlasten darüber hinaus die Bewohnerinnen und Bewohner.

gut für sie. schön für wien.

www.wohnfonds.wien.at

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

wien.
unser zuhause.



Demner, Merlicek & Bergmann

LEBE DAS LEBEN

„Ois OK“ von Seiler und Speer – jetzt auf LebeDasLeben.com

IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN