



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



Österreichische Post AG - MZ 022033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichratsstraße 15, 1010 Wien



Koalitionspakt im Check

Was plant die neue Regierung?

Kaution: Alles, was Sie wissen müssen
Was ist erlaubt – was nicht?

MVÖ erkämpft 65.000 Euro für Altbau-Mieterin
Spektakulärer Fall in Wien

Faire Miete für Jungunternehmer
So half die Mietervereinigung



Foto: Getty Images

Die Stadt Wien fördert Ihr Zuhause

Mehr leistbare Qualität für Ihre eigenen vier Wände dank zahlreicher Förderungen der Stadt Wien.

Leistbar, gemütlich und sicher – so möchten viele wohnen. Die Stadt Wien unterstützt Sie dabei, dass das möglich ist und bleibt. Neben dem geförderten Wohnbau, in dem mehr als 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben, unterstützt Sie die Stadt auch mit ganz konkreten Maßnahmen und Förderungen zur Verbesserung Ihrer persönlichen Wohnqualität.

- **Hitzeschutz:** Förderung für Jalousien, Rollos und Sonnenschutz
- **Sicherheitstüren:** Förderung des Einbaus einer einbruchshemmenden Wohnungseingangstür
- **Barrierefreiheit:** Förderung von alters- und behindertengerechten Umbauten
- **Sanitärbereich:** Förderung für Modernisierungen in Bad und Klo
- **Thermisch-energetische Sanierungen:** Förderung bei Eigenheimen und in Kleingärten
- **Schall- und Wärmeschutzfenster:** Förderung für mehr Energie-Effizienz

Mehr Informationen dazu und zu vielem mehr finden Sie unter dem Info-Telefon 01/4000-74860 und im Internet unter wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung



»Über das Wiener Modell will sich die ganze Welt informieren«
 Wiens Stadträtin Kathrin Gaal im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory

Was bringt das neue Regierungsprogramm? Die MVÖ nahm die Pläne der Bundesregierung unter die Lupe.
Seite 12



Fall
 Phantasie-Zuschläge gekippt: Für eine Mieterin in Wien erkämpften die Experten der MVÖ 65.000 Euro.
Seite 8

1. Bei vorübergehender Vermehrung von Personen...	Euro 1.465,72 netto
2. Bei vorübergehender Vermehrung von Personen...	Euro 307,77 netto
3. Bei vorübergehender Vermehrung von Personen...	Euro 1.465,72 netto
4. Bei vorübergehender Vermehrung von Personen...	Euro 416,43 netto
5. Bei vorübergehender Vermehrung von Personen...	Euro 1.241,30 netto

Wie wirken sich Sanktionen des AMS auf Mietparteien aus? **10**
 Christian Lechner über eine zu selten gestellte Frage
Bilanz 2019, Schwerpunkte 2020
 Nicole Hager-Wildenrotter und Peter Binder über die MVÖ OÖ **16**
Retourgeld: 44.397 Euro
 Fall: So half die MVÖ einem Jungunternehmer **18**
Kaution: Die wichtigsten Fragen und Antworten
 Alles, was Mieter wissen müssen - von Elke Hanel-Torsch **20**
So wird der Balkon zum Gemüsegarten
 Wie gedeihen Paradeiser, Gurken und Paprika? **22**
Punktlandung
 Wirt Patrick Friedrich, Aufsteiger des Jahres in NÖ **26**
Wohnraum nachhaltig gestalten
 Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament **28**
Leben mitten im Tourismus
 Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament **30**

MVÖ intern ... 32
Servicestellen ... 34
Wie ist das eigentlich? ... 36

Liebe Leserinnen und Leser,

viel Raum hat die neue Bundesregierung dem Thema Wohnen in Ihrem Programm nicht gewidmet. Mit der geplanten Entlastung der Mieter durch die Einführung des Bestellerprinzips bei der Maklerprovision sowie der angestrebten Mobilisierung des Leerstandes finden sich aber zwei positive Vorhaben im Text. Die Mietervereinigung wird darauf achten, dass diese Punkte auch tatsächlich umgesetzt werden.

Sehr kritisch stehen wir jedoch der geplanten Ausweitung von Mietkauf-Modellen gegenüber. Wie Beispiele aus vielen anderen Ländern zeigen, ist ein hoher Anteil an Eigentumswohnungen nicht gleichbedeutend mit leistbarem Wohnen.

Einziger Garant für leistbares Wohnen ist ein starker Mieterschutz. So wichtig und gleichzeitig überfällig ein neues, faires Mietrecht mit klaren Mietzinsobergrenzen auch wäre - im Regierungsprogramm findet es sich (leider wieder) nicht.

Wir versprechen, dranzubleiben und uns weiterhin unermüdlich für ein neues Mietrecht mit echten Preisgrenzen, ohne Befristungen und ohne Lagezuschläge einzusetzen – damit leistbar(er)es Wohnen möglich 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
 Redaktion: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucić
 Produktion: Martin Ucić
 Anzeigenleitung: Hülya Aktunc
 Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 39.625 Exemplare
 (ÖAK, Jahresschnitt 2019)



Coverfoto: golero/istockphoto.com, wortwolken.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 Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.



»Über das Wiener Modell will sich die ganze Welt informieren«

Kathrin Gaal, seit 2018 Stadträtin für Wohnen, Stadterneuerung und Frauen in Wien, zieht im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler eine Zwischenbilanz, erklärt das international gefragte »Wiener Modell« und spricht über die größten Herausforderungen des geförderten Wohnbaus.

Georg Niedermühlbichler: Du bist seit fast zwei Jahren Stadträtin in Wien. Wie sieht deine erste Zwischenbilanz aus?

Kathrin Gaal: Ich bin nun seit knapp 22 Monaten im Amt und denke, dass in dieser Zeit sehr viel Positives für den Wiener Wohnbau erreicht werden konnte. Das hat natürlich auch mit meinen Vorgängern zu tun, von denen ich ein hervorragend aufgestelltes Ressort übernehmen durfte. Was man als Wiener Wohnbaustadträtin schnell spürt, ist die Größe der Geschichte dieses Amtes und dieser Aufgabe. Was meine Vorgänger in den vergangenen 100 Jahren für die Wienerinnen

und Wiener erreicht haben, ist weltweit einzigartig. Der Wiener Wohnbau war und ist für Hunderttausende Wienerinnen und Wiener ein Sprungbrett nach oben und eine Absicherung nach unten. Der geförderte Wohnbau ist die größte Förderung der Mittelschicht in unserer Stadt.

Du hast eigene Akzente gesetzt, aber auch einiges von deinem Vorgänger als Wohnbaustadtrat, dem jetzigen Bürgermeister Michael Ludwig, übernommen. Wie lautet diese Bilanz?

Wien hat gerade erst jüngst für die zwei größten Herausforderungen des geförderten Wohnbaus, nämlich die ►

»Alle, die Kinder haben, wissen, wie wichtig ein entsprechendes soziales Netz ist.«



Stadträtin Kathrin Gaal im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.

Knappheit von Bauland und die Finanzierungsfrage, sehr konkrete Antworten gefunden. Mit der Widmungskategorie »Geförderter Wohnbau« gibt es auch in Zukunft genug Grund und Boden für den sozialen Wohnbau. Und die Stadt hat im Sommer 2019 das SMART-Wohnbauprogramm massiv erweitert und kann damit noch mehr der populären und leistbaren SMART-Wohnungen anbieten. Zwischen 2020 und 2025 wird die Stadt Wien zusätzlich 135 Millionen Euro in das SMART-Wohnbauprogramm investieren.

Auch die Verbindung meiner beiden Ressorts – Frauen und Wohnen – ist mir ein großes Anliegen. So orientieren wir uns beim Bauen von Wohnungen etwa auch an den konkreten Bedürfnissen von Frauen und bauen für Alleinerziehende, die sehr oft Frauen sind. Das gelingt zum Beispiel durch spezielle Gemeinschaftsräume, die als erweitertes Wohnzimmer und Treffpunkt für mehrere Alleinerziehende dienen. Alle, die Kinder haben, wissen, wie wichtig ein entsprechendes soziales Netz ist.

Du hast vor kurzem den ersten »neuen« Wiener Gemeindebau den Mieterinnen und Mietern übergeben. Wie hat es sich angefühlt, den ersten Gemeindebau seit 15 Jahren zu eröffnen – einen Bau, der nach Barbara Prammer benannt wurde, noch dazu in deinem Heimatbezirk Favoriten?

Ich bin sehr dankbar dafür, dass ich diese Übergabe des ersten Gemeindebau Neu vornehmen durfte. Die Stadt Wien hält die öffentliche Hand seit mehr als hundert Jahren schützend über den städtischen Wohnungsmarkt. Leistbares und lebenswertes Wohnen ist in Wien heute ein Grundrecht, das für den sozialen Frieden, den Zusammenhalt und die hohe Lebensqualität in der Hauptstadt entscheidend ist.

Mehr als 60 Prozent der Wienerinnen und Wiener leben heute im geförderten Wohnbau. Allein aktuell sind rund 24.000 Wohnungen in Bau oder Planung, die insgesamt mit rund 900 Millionen Euro gefördert werden. Zusätzlich sind gerade 4.000 Wohnungen im Gemeindebau Neu auf dem Weg. Für

Sanierungen wurden 2019 in Wien Förderungen in der Höhe von 75 Millionen Euro zugesichert. Darauf kann man zurecht stolz sein.

Wir können froh sein, dass wir in Wien auf 100 Jahren sozialdemokratischer Wohnbaupolitik aufbauen können. Um das Wiener Modell beneidet man uns auf der ganzen Welt – oft nimmt man das in eigenen Land gar nicht so wahr.

Über das Wiener Modell will sich die ganze Welt informieren. Ich bin sehr froh, dass mich viele großartige Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bei den Besuchen von Delegationen vertreten können, weil das Interesse so groß ist.

Was ist unser Geheimnis? Wir in Wien sind bis heute davon überzeugt: Schlechte Wohnungen ohne die entsprechende Infrastruktur erzeugen massive soziale Probleme. Wien will bewusst keine Wohn-Ghettos wie etwa in Paris, sondern fördert ein lebenswertes Miteinander in den Wohnhäusern. Unsere hohe Qualitätssicherung über Bauträgerwettbewerbe gewährleistet auch, dass wir nicht nur Wohnungen bauen, sondern auch für die entsprechende Infrastruktur sorgen. Mit Kindergärten, Schulen, belebten Erdgeschoßzonen mit Geschäften und Lokalen, Ausbau des öffentlichen Verkehrs und vielem mehr. Und im Gemeindebau haben wir Einrichtungen wie die *wohnpartner*, die für ein gutes Miteinander unter den Mietern sorgen.

Trotz allem, was die Stadt unternimmt, können wir uns nicht von der nationalen und europaweiten Entwicklung abkoppeln. Ein Teil dieser Entwicklung ist die Zunahme der Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb. Du hast in der neuen Wiener Bauordnung eine wesentliche Maßnahme gesetzt und klar festgelegt, dass in Wohnzonen keine gewerbsmäßige Vermietung stattfinden darf. Wie geht die Stadt in Zukunft mit diesem Thema um?

Zum Glück erleben wir im Gemeindebau nur relativ wenige Fälle von gewerblicher Kurzzeitvermietung. Aber

insgesamt nimmt die Bedeutung dieser Entwicklung natürlich in allen europäischen Großstädten zu; auch in Wien. Ich halte dieses Phänomen für grundsätzlich problematisch, weil den Wienerinnen und Wienern damit Wohnraum entzogen wird. Und im Gemeindebau ist dieses Vorgehen außerdem schlichtweg vertragswidrig und verboten.

Mein Ziel ist daher, dass Anbieter wie *Airbnb* und *booking.com* in dieser Frage Verantwortung übernehmen und die Möglichkeit zur Vermietung gar nicht erst zulassen.

Im Herbst wird in Wien gewählt, leistbares Wohnen wird mit Sicherheit ein wichtiges Thema sein. Wie erwähnt, gilt Wien in dieser Hinsicht im europäischen Vergleich als Vorbild. Seitens der Opposition kommen immer wieder Vorschläge, denen zufolge man Gemeindewohnungen verkaufen und mit dem Geld neue bauen sollte. Wie stehst du zu solchen Vorschlägen?

Die Vorwürfe der Opposition verfolgen leider in der Regel das Ziel, die Mittelschicht aus dem Gemeindebau und überhaupt aus dem geförderten Wohnbau zu verdrängen. Würde man diesen Forderungen folgen, würde das zur Entstehung von Ghettos und einem massiven Verlust von Lebensqualität in Wien führen. Das kommt für mich jedoch nicht in Frage. Mit Fundamentalkritik nimmt es die Opposition in Kauf, einem höchst erfolgreichen System, um das uns die ganze Welt beneidet, vorsätzlich Schaden zuzufügen.

Wien setzt beim Wohnen ganz bewusst auf Durchmischung und die Türen des geförderten Wohnbaus sind daher auch für die Mittelschicht weit offen. Die Stadt will keine Ghetto-Grätzl wie in vielen anderen Metropolen, sondern fördert ein lebenswertes Miteinander in allen Wohnanlagen und Teilen der Stadt.

Danke für das Gespräch.

Kampf gegen gewerbliche Kurzzeitvermietung in Wien

Die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie *Airbnb* nimmt in fast allen Großstädten der Welt zu – auch in Wien, wo bereits im August 2017 über 8.600 *Airbnb*-Übernachtungsmöglichkeiten verfügbar waren, wie eine Studie der TU Wien zeigte. Angaben der Webseite *Inside Airbnb* zufolge waren im Februar 2020 bereits rund 13.000 Übernachtungsmöglichkeiten in Wien auf der Plattform gelistet.

Novelle der Bauordnung in Wien

Die Stadt Wien hat mit der Novelle zur Wiener Bauordnung 2019 klargestellt, dass eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke nicht in Wohnungen (in festgelegten Wohnzonen) stattfinden darf.

Eine gewerbliche Nutzung liegt z.B. dann vor, wenn mehrere Bleiben gleichzeitig angeboten werden. Davon nicht erfasst ist jedoch nicht-gewerbliche Kurzzeitvermietung

Wohnzone?
Informationen zur Lage der Wohnzonen in Wien:



www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/auskunftssystem.html

durch Privatpersonen, die ihre Wohnungen oder einzelne Zimmer kurzzeitvermieten.

Rechtliche Situation für Mieter

Rein rechtlich stellt für Mieter die gänzliche Weitergabe der Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters einen zulässigen Kündigungsgrund dar. Gleiches gilt, wenn die Mietwohnung zur Erwerbsquelle wird.

Rechtliche Situation für Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer haben zwar grundsätzlich das Recht, ihre Wohnung so zu nutzen, wie sie möchten, sie müssen dabei jedoch die Interessen der anderen Eigentümer beachten.

Einem Urteil des Obersten Gerichtshofes (OGH) zufolge können die touristische Vermietung und das Anbieten über das Internet in Zusammenhang mit einem ständigen Wechsel an Mietern die Interessen der Eigentümergemeinschaft beeinträchtigen. Diese sind daher um Zustimmung zu dieser Widmungsänderung zu fragen.



Stadträtin Kathrin Gaal und MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch nehmen Kurzzeitvermieter im Visier.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - **am Fünften** zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von **Euro 1.665,73 netto**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen Inventarmiete sowie weiters
 - dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, derzeit **Euro 207,77 netto**
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)
1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins	Euro	1.665,73 netto
- 25 % Befristungsabschlag	- Euro	416,43 netto

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro 1.249,30 netto

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels),

sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses) **gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn, U-Bahn, Autobus), zentrumsnahe Lage (Innenstadt), gute Unterhaltungsmöglichkeit durch Innenstadtnähe (Restaurants), Nahbereich zu Grünflächen und Erholungsgebieten (z.B. Prater), sehr gute Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten), Ruhelage (begrünter Innenhof)** berücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteils.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten.
- gemäß § 16 Abs 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist, zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a.) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich vertautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt vertautbarte Indexzahl **09/2018**.

In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit **122,22 m²**
5. Hausversicherung: Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind (siehe Beilage I) und zwar Glasbruch und Sturmschäden bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen

MVÖ erkämpft 65.000 Euro für Altbau-Mieterin

Jahrelang zahlte eine Wienerin eine ungerechtfertigt hohe Miete. Die Experten der Mietervereinigung holten für die junge Frau ein kleines Vermögen zurück.

Nach intensiver Suche hatte Maria Meinzinger* im Oktober 2008 endlich eine Mietwohnung gefunden: 3 Zimmer mit Nebenräumen im dritten Bezirk, unweit des Herz-Jesu-Krankenhauses. Die junge Frau unterschrieb einen auf 10 Jahre befristeten Mietvertrag mit einem Nettohauptmietzins von satten 1.059 Euro – Steuern und Betriebskosten extra. Kurz vor Ablauf der Befristung, im September 2018, wurde das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre verlängert.

Nach mehr als zehn Jahren war Meinzinger ihrer Erdgeschosswohnung allerdings überdrüssig, zumal bei der Verlängerung des Mietvertrags auch die Nettomiete auf fast 1.250 Euro (siehe *Faksimile links*) erhöht worden war. Als Meinzinger im Frühjahr 2019 eine Alternative gefunden hatte, kündigte sie das Mietverhältnis und zog um.

Im September des Vorjahres wandte sich Meinzinger an die Mietervereinigung. Wohnrechts-Experte Daniel Piff fiel bei der ersten Durchsicht des Mietvertrags neben der extrem hohen Nettomiete auf, dass offenbar auch ein ungerechtfertigter Lagezuschlag eingerechnet worden war. 2008, als der Mietvertrag abgeschlossen wurde, galt in Wien der Richtwert von 4,73 Euro pro Quadratmeter.



Daniel Piff
ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertrat die Mieterin im Verfahren.

Rat & Hilfe in Wien
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



[mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://www.mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

»Unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages wurde ein Hauptmietzins von 11,55 €/m² vereinbart. Es wurden daher saldierte Zuschläge zur mietrechtlichen Normwohnung von nahezu 145 Prozent zur Anrechnung gebracht«, rechnet Piff vor.

145 Prozent, in Worten: exorbitant. Und alles andere als fair, denn für die Lage im Erdgeschoss und die Gangküche hätte es sogar Abschläge geben müssen.

Ein klares Nein kam von Piff auch hinsichtlich des Lagezuschlags. Die Liegenschaft befindet sich in einem »Gründerzeitviertel«, womit auch kein Lagezuschlag verrechnet werden dürfe. Die blumige Ausschmückung der Lage im Mietvertrag könnte außerdem nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Lage als »bestenfalls durchschnittlich« zu bewerten sei. Piff leitete ein Mietzins-Verfahren bei der Schlichtungsstelle ein. Dass dies – 11 Jahre nach Abschluss des Mietvertrags – noch möglich war, erklärt sich mit der Befristung: Während bei unbefristeten Verträgen ein Mietzins-Verfahren binnen 3 Jahren nach Abschluss eingeleitet werden muss, können Mieter, deren Mietvertrag befristet war, noch bis zu 6 Monate nach dessen Auflösung eine Überprüfung verlangen.

Im Zuge des Verfahrens ermittelte eine Gutachterin die Höhe des rechtlich zulässigen Nettohauptmietzinses. Im Dezember lag ihr Gutachten vor: 634 Euro hätte die Hauptmiete ausmachen dürfen – 425 Euro weniger als der von den Vermietern im Jahr 2008 ursprünglich verlangte Betrag von 1.059 Euro.

Kurz darauf langte ein Vergleichsvorschlag der Vermieter ein. Sie erklärten sich bereit, 65.000 Euro zurückzuzahlen. Piff legte Meinzinger den Vorschlag vor. Nach kurzer Bedenkzeit nahm die Mieterin an und darf sich nun endlich auf die Retournierung eines kleinen, ihr zustehenden Vermögens freuen.

i Richtwert

Bei der Neuvermietung von Altbau-Wohnungen (Baubewilligung bis 8.5.1945) gilt in ganz Österreich ein gesetzlicher Richtwert. Dieser legt den maximal zulässigen Hauptmietzins für eine Normwohnung fest. In Wien beträgt dieser Richtwert seit April 2019 5,81 €/m². Neben dieser Grundmiete sind diverse Zu- und Abschläge, etwa für Lage und Ausstattung zu berücksichtigen. Ist der Mietvertrag befristet, so gilt ein Abschlag von 25%.

*Name von der Redaktion geändert



Leistung der regionalen Dienststellen	2020
Beratungszentren	2020



A map of the Steiermark region is shown in the lower half of the page. It includes a legend with colored markers (red, yellow, blue) and text labels. A scale bar is also present. The map shows various locations and distances, with a large '0' indicating the starting point.

Wie wirkt sich das Sanktions-system des Arbeitsmarkt-service auf Mietparteien aus?

Das Arbeitsmarktservice verfügt über eine Reihe von Sanktionsmöglichkeiten welche gegen Arbeitsunwillige eingesetzt werden können. Mit der Frage, wie sich diese Sanktionen auf das jeweilige Mietverhältnis auswirken können, setzt sich Mag. Christian Lechner, Vorsitzender der Mietervereinigung Steiermark auseinander.

Wer in Österreich Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe bezieht, ist verpflichtet, sich um offene Stellen zu bemühen. Arbeitsuchende müssen sich für offene Stellen bewerben, die ihnen das Arbeitsmarktservice (AMS) schickt, und sich bei den Firmen vorstellen. Freie Stellen müssen angenommen werden, außer der Job ist unzumutbar. Wer die Arbeitsaufnahme verweigert oder vereitelt, weil er sich nicht bewirbt oder nicht zum Vorstellungsgespräch kommt, dem droht die Sperre des Arbeitslosengeldes oder der Notstandshilfe für zunächst sechs Wochen. Im Wiederholungsfall für acht Wochen. Auch wer im Vorstellungsgespräch absichtlich dafür sorgt, dass er den Job nicht bekommt, wird sanktioniert.

Seit 2019 versucht das AMS vermehrt die überregionale Vermittlung von Jobsuchenden zu forcieren. Arbeitslose müssen in Österreich auch die Vermittlung in andere Bundesländer akzeptieren, wenn dem keine Betreuungspflichten entgegenstehen und den Jobsuchenden am Arbeitsplatz eine »angemessene« Unterkunft angeboten wird. So weit so gut, was das Anbieten einer Wohnung im Zielbundesland betrifft. Aber was



Christian Lechner
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



[mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zustandigkeit](http://mietervereinigung.at/738/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

passiert, wenn Arbeitslose mitten in einem befristeten Mietverhältnis stecken?

Obwohl so nicht vom Gesetzgeber vorgesehen ist der befristete Mietvertrag in der Praxis bereits der Regelfall geworden. Sei es ein in der Zukunft auftretender möglicher Eigenbedarf des Vermieters, die Angst eine Mietpartei nicht mehr loszuwerden oder die Prüfung der Zahlungsfähigkeit, die Gründe dafür sind mannigfaltig. Drum prüfe wer sich ewig bindet wird hier wohl wortwörtlich genommen.

Das österreichische *Mietrechtsgesetz (MRG)* sieht nun in § 29 eine Mindestbefristung von drei Jahren vor. Vor Ablauf dieser drei Jahre kann nur die Mietpartei den Vertrag auflösen, konkret nämlich nach Ablauf eines Jahres und in Folge unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Es bedarf hier keiner Angabe von Gründen, vor Ablauf dieser in Summe 16 Monate kann die Mietpartei das Mietverhältnis nur außerordentlich aus den Gründen des § 1117 *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)* auflösen. Dann zum Beispiel, wenn das Mietobjekt auf Grund gravierender Mängel nicht mehr zum Bewohnen taugt.

Wie verhält sich diese Bindungsdauer aus dem Mietrechtsgesetz nun mit der beschriebenen und vom Arbeitsmarktservice forcieren überregionalen Vermittlung von Arbeitsuchenden?

Man nehme zum Beispiel den arbeitsuchenden *Herrn XY* der in der Steiermark gerade ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen hat. Früheste Möglichkeit den Vertrag zu kündigen also nach Ablauf von 12 Monaten und dann noch drei Monate Kündigungsfrist. *Herr XY* bekommt im neuen Bundesland, sagen wir einmal in Kärnten zwar eine »angemessene« Unterkunft angeboten, was geschieht aber mit der Bindung zum Mietvertrag in der Steiermark? Besteht der Vermieter hier auf die Einhaltung dieser gesetzlich vorgesehenen Vertragsdauer, kommt einer einvernehmlichen Auflösung auch nicht nach, kommt die arbeitsuchende Mietpartei sehr schnell in ein – mitunter finanzielles – Spannungsverhältnis, das so wohl noch nicht von den verantwortlichen Personen betrachtet wurde und sicherlich auch mietrechtlich einer Lösung bedarf.





Grafik: wortwolken.com

Was bringt das Regierungs- programm?

Die Mietervereinigung hat die Pläne der neuen Bundesregierung im Bereich Wohnen unter die Lupe genommen und nimmt zu zentralen Punkten des Programms Stellung.

Die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) hat sich das vorliegende Regierungsprogramm der Bundesregierung zum Thema Wohnen genauer angesehen.

Als positiv bewertet MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler die geplante Entlastung der Mieter durch die Einführung des Bestellerprinzips bei der Maklerprovision sowie die angestrebte Mobilisierung des Leerstandes. Gleichzeitig zeigt das präsentierte Programm noch eine Vielzahl unkonkreter Ansätze, sodass unklar bleibt, wie leistbares Wohnen in Zukunft sichergestellt werden soll.

»Bei Maßnahmen zum Wohnungseigentum wird der Pakt recht konkret, während beim Mietrecht vieles vage bleibt. Wir erwarten uns, dass bei konkreten Vorhaben zum Mietrecht Mieterschutzorganisationen mit ihrer Expertise einbezogen werden«, sagt Niedermühlbichler.

Zentrale Punkte im Detail Bestellerprinzip

Maklerprovision nach dem Bestellerprinzip

• Wie für gewöhnlich bei Dienstleistungen üblich, sollen die Kosten der Maklerin bzw. des Maklers bei Vermittlung von Mietwohnungen von demjenigen übernommen werden, der den Auftrag gegeben hat.

»Die Einführung des Bestellerprinzips – und damit praktisch die Abschaffung der Maklerprovisionen für Mieter – ist eine langjährige Forderung der MVÖ. Wer den Makler beauftragt, soll ihn auch bezahlen – in den allermeisten Fällen ist das der Vermieter«, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien. Diese Maßnahme hätte man bereits vor der Wahl umsetzen können – ein dementsprechender Antrag der SPÖ fand jedoch keine Unterstützung von ÖVP und FPÖ. Je rascher das Bestellerprinzip umgesetzt wird, desto besser, denn Maklerprovisionen erhöhen die tatsächlichen Wohnkosten. ▶



Schlagworte
So sieht der Bereich Wohnen im Regierungsprogramm als Schlagwortwolke aus. Begriffe, die oft verwendet werden, erscheinen groß. Selten verwendete Wörter dagegen klein.

Nach derzeitiger Rechtslage stehen dem Makler bei unbefristeten oder auf mehr als drei Jahre befristeten Mietverträgen zwei Monatsmieten zu.

Leerstand

Leerstand und Mindernutzung

• Die Bundesregierung möchte das Angebot an Wohnungen vergrößern und wird zu diesem Zweck gemeinsam mit den Ländern den Leerstand mobilisieren.

Eine Mobilisierung des Leerstandes wird seitens der MVÖ prinzipiell unterstützt. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche konkreten Maßnahmen vorgeschlagen werden, so Hanel-Torsch. »Vorangehen muss diesen Maßnahmen jedenfalls eine Evaluierung des tatsächlichen Leerstandes, denn die Schätzungen der Experten gehen weit auseinander.«

Zur Bekämpfung von Leerstand durch Förderung von Sanierungen: »Hier ist wesentlich, dass Objekte, die mithilfe öffentlicher Mittel saniert werden, auf Dauer der Preisdeckelung des Mietrechts unterliegen müssen.«

Ökologisierung

o Das Mietrecht soll attraktiviert werden, um Ökologisierung zu forcieren.

Dass mit der Ökologisierung der Umweltaspekt eine größere Rolle im Wohnbau spielen soll, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Insgesamt bleiben im Regierungsprogramm die Aussagen zu diesem wichtigen Thema leider schwammig.

Insbesondere ist offen, wer die Ökologisierung des Wohnbaus bezahlen soll. »Es muss sichergestellt sein, dass es zu keiner finanziellen Mehrbelastung der Mieter kommt«, sagt Hanel-Torsch.

Verbot von Zweitwohnsitzen

• Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau und im geförderten Mietverhältnis

Das geplante Verbot von Zweitwohnsitzen im Gemeindebau und geförderten Wohnbau schießt über das Ziel hinaus. Schon jetzt sieht das Mietrechtsgesetz eine Kündigungsmöglichkeit des Vermieters vor, wenn der Mieter die Wohnung nicht regelmäßig zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses verwendet. »Ein reines Abstellen auf die Meldung wäre kurzsichtig, denn es ist immer der konkrete Einzelfall zu prüfen – die reine Meldung sagt wenig über die tatsächlichen Wohnverhältnisse aus«, erklärt Hanel-Torsch.

Mietkauf

o Verkürzung des Vorsteuerberichtigungszeitraume von 20 auf 10 Jahre beim Erwerb von Mietwohnungen mit Kaufoption.

o Mietkauf ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die Transparenz der Kalkulation gegenüber der Wohnungsnutzerin bzw. dem Wohnungsnutzer soll erhöht werden.

o Schaffung eines Ansparmodells für den Miet-Kauf.

Einer Ausweitung von Mietkauf-Modellen steht die MVÖ generell kritisch gegenüber. »Damit wird dem Mietwohnungsmarkt Wohnraum entzogen«, sagt Hanel-Torsch. Wie Beispiele aus anderen Ländern zeigen, ist ein hoher Anteil an Eigentumswohnungen nicht gleichbedeutend mit leistbarem Wohnen. Einziger Garant für leistbares Wohnen ist ein starker Mieterschutz und ein ausreichendes Angebot an leistbaren Mietwohnungen.

Es soll auch ein Ansparmodell für den Miet-Kauf geschaffen werden. Hanel-Torsch: »Hier ist die Frage, ob dies verpflichtend kommen soll? Denn

freiwillig wäre es ja auch jetzt schon möglich.«

Die Überprüfung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes hinsichtlich der Weitergabe der Kreditkonditionen bei der Übergabe von der Wohnbaugenossenschaft auf den Mietkaufenden steht ebenfalls im Regierungsprogramm. Sollte dies eine Aufweichung der strengen Bonitätsprüfungen zur Folge haben ist dies strikt abzulehnen.

Gemeinnützigkeit

Ein Bekenntnis zur Sicherung der Wohnungsgemeinnützigkeit fehlt. Es muss sicher gestellt werden, dass die derzeit begrenzte Entnahme von Gewinnen für Gesellschafter nicht ausgeweitet wird.

Die unter Türkis-Blau für nicht österreichische Staatsbürger eingeführten Vergabebeschränkungen wurden nicht zurückgenommen.

Mietrecht

Zum Thema Mietrechtsgesetz (MRG) findet sich wenig Konkretes im Regierungsprogramm. »Es hat den Anschein, dass man es bei der Formulierung Mietern und Vermietern recht machen wollte, also ließ man es vage und unkonkret«, meint Hanel-Torsch. Ein Beispiel:

o Hohe Rechtssicherheit und Rechtsdurchsetzbarkeit für Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer.

Es gibt sogar deutliche Widersprüche in einem einzigen Satz.

o Transparente Preisbildung, die zu einem leistbaren Mietpreis für die Mieterinnen und Mieter führt und die Wirtschaftlichkeit von Investitionen wie Neubau, Nachverdichtung, Instandhaltung und Sanierung sicherstellt.

Einerseits ist hier von »transparenter Preisbildung, die zu

leistbaren Mieten führen soll« die Rede – im selben Satz heißt es jedoch, dass die Wirtschaftlichkeit von Investitionen sichergestellt werden soll.

Zu den wichtigen Themen wie Ausweitung des MRG-Anwendungsbereiches, Eindämmung der Befristungen und Abschaffung des Lagezuschlages findet sich nichts im Regierungsprogramm.

Wohnrechts-Enquete

• Unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, Expertinnen und Experten, Ländern und Gemeinden, der Zivilgesellschaft, Kammern und Interessenvertretungen wird im Rahmen parlamentarischer Instrumente (z.B. Wohnraum-Enquete, Dialogforen) das Wohnrecht (MRG, WGG, WEG, ABGB, WBF) reformiert, damit mehr sozialer Ausgleich, ökologische Effizienz sowie mehr Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit geschaffen wird. Ziel ist es, bis Ende der Legislaturperiode koordinierte Maßnahmen zu formulieren und umzusetzen, die alle wesentlichen Regelungsbereiche behandeln.

Bei einer geplanten Wohnrechts-Enquete stellen die Fachleute der MVÖ ihre Expertise gerne zur Verfügung, um Gesetze zu schaffen, die Wohnen leistbar und fair machen. »Wir werden dort eine starke Stimme für die Mieterinnen und Mieter in Österreich sein«, erklärt Hanel-Torsch. »Wohnen ist keine Ware, Wohnen ist ein Menschenrecht. Mieten müssen bezahlbar sein und bleiben. Dazu ist ein neues Mietrecht für alle, eine Einschränkung der Befristungsmöglichkeiten sowie eine Senkung der Betriebs- und Kautionskosten dringend notwendig.«

MVÖ-Programm

Die MVÖ hat ein Programm mit mehreren Maßnahmen zur Entlastung der Mieter erarbeitet. Das Programm im Detail :

MVÖ-PROGRAMM
für leistbares Wohnen:



[mietervereinigung.at/
News/841/55152/Wohnkosten-
senken-Unser-Programm-fuer-
leistbares-Wohnen](https://mietervereinigung.at/News/841/55152/Wohnkosten-senken-Unser-Programm-fuer-leistbares-Wohnen)

[WOHNEN & INTERIEUR][®]

Lust auf Wohnen?



Photo: Lorenzo Pannari // Styling: Bauro Lassa // Location: Villa Litta - amate // Shooting for: Marie Claire Maison Italia

18.–22. März 2020 Messe Wien

Eine Veranstaltung von
Reed Exhibitions[®]

Öffnungszeiten & Tickets: wohnen-interieur.at

Mietervereinigung Oberösterreich: Bilanz 2019 – Schwerpunkte 2020

Die Mietervereinigung OÖ konnte 2019 eine Rekordsumme von € 750.000,00 für ihre Mitglieder erstreiten. 2.500 Beratungen, knapp 300 Betriebskostenüberprüfungen und 70 Verfahren vor Gericht bzw. der Mietzinsschlichtungsstelle führten die Wohnrechtsexperten der Mietervereinigung OÖ für ihre Mitglieder.

Haupthemen für das fünfköpfige Team in Linz waren insbesondere die Überprüfung von ungesetzlichen Mieten, die Rückforderung von unberechtigt vorgeschriebenen Betriebs- und Heizkosten, die Refundierung von Kautionen, auffallend oft gerechte Bezahlung von Aufwandsentschädigung für die freiwillige Aufgabe der Mietrechte sowie Interventionen zur Durchsetzung von Instandhaltungsarbeiten.

Universalmietrecht gefordert

Das Mietrecht und der Betriebskostenkatalog sind für Mieter und auch für manche Vermieter ein undurchsichtiger Dschungel geworden. Darum beharren Landtagsvorsitzender Landtagsabgeordneter Peter Binder und Landesgeschäftsführerin Nicole Hager-Wildenrotter auf der Einführung eines einheitlichen, fairen Universalmietrechts mit gesetzlichen Mietzinsobergrenzen, einer Mindestbefristungsdauer von fünf Jahren und einem entsprechenden gut ausformulierten und für alle Mieter anwendbaren Kündigungsschutz.

In Oberösterreich waren 2019 knapp 48.000 Menschen als



Peter Binder
ist Landesvorsitzender
der Mietervereinigung
Oberösterreichs.



Nicole Hager-Wildenrotter
ist Landesgeschäftsführerin der
Mietervereinigung
Oberösterreichs.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der MVÖ OÖ:



[mietervereinigung.at/740/
Leistungsumfang-Zustandigkeit](https://www.mietervereinigung.at/740/Leistungsumfang-Zustandigkeit)

wohnungssuchend gemeldet, davon allein ca. zwei Drittel in Linz.

Da der durchschnittliche Mietzins am freien Immobilienmarkt in Linz bereits bei € 10,50 pro m² und Monat inkl. USt. liegt, wird der Druck für einkommensschwache Menschen erheblich größer. Das hängt auch damit zusammen, dass die Wohnbeihilfe des Landes nach wie vor nicht valorisiert wurde und bei sieben Euro brutto pro m² liegt, wodurch immer seltener Ansprüche realisiert werden können und entsprechend weniger Anträge gestellt werden.

Mieten weit über sieben Euro

Der Immobilienpreisspiegel von 2019 weist insbesondere in den begehrtesten Lebensräumen Linz, Wels, Steyr sowie Vöcklabruck, Linz-Land, Kirchdorf und sogar Schärding für Wohnungen im brauchbaren oder neuwertigen Zustand in guter und in sehr guter Lage Mieten weit über diesen sieben Euro aus.

Wohnbeihilfe anpassen

Seitens der OÖ Mietervereinigung wird daher auf

landespolitischer Ebene auch intensiv die Erhöhung dieser € 7,00-Grenze gefordert, damit wieder mehr Menschen die finanzielle Unterstützung erhalten können, um sich bedürfnisgerechten Wohnraum leisten zu können.

Schwerpunkte 2020

Für 2020 ist die Fortsetzung der konsequenten Öffentlichkeitsarbeit und Aufklärung über die Untragbarkeit der gegenwärtigen mietrechtlichen Situation am privaten Immobilienmarkt geplant. Bei der Betreuung ihrer knapp 4.000 Mitglieder steht nicht nur die rechtliche Beratung und Vertretung, sondern verstärkt auch mentale Unterstützung im Fokus.

Landtagsabgeordneter Peter Binder ist SPÖ-Sozial- und Gesundheitssprecher im oberösterreichischen Landtag und seit Februar 2018 Vorsitzender der Mietervereinigung OÖ.

Nicole Hager-Wildenrotter steht mittlerweile seit einem Jahr als Landesgeschäftsführerin an seiner Seite und dem Team aus mit ihr drei Juristen und zwei Büromitarbeitern vor.



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Mietervereinigung kämpft für Deine Rechte als Mieter und steht Dir bei Problemen mit dem Vermieter zur Seite. Top-JuristInnen beraten Dich in allen Wohnrechtsfragen und helfen Dir gegen Abzocke bei Mieten und Betriebskosten, beim Streit um Kautionen und vielem mehr. Damit Wohnen fair bleibt. Alle Infos:

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.



Retoungeld: 44.397 Euro

Die Experten der Mietervereinigung stehen auch Mietern von Geschäftslokalen mit Rat und Tat zur Seite. So erkämpfte MVÖ-Jurist Martin Brunnhauser für einen Jungunternehmer einen fairen Mietzins:

Irgendwann wird es Zeit, sein eigener Chef zu werden. Für Thomas Meng* war es im September 2012 soweit. Meng mietete ein kleines Geschäftslokal an der Peripherie einer Wiener Einkaufsstraße. Das Lokal war klein, mit einem Verkaufsraum direkt hinter der straßenseitigen Auslage, einem Lagerraum im

Keller und einem vom Hausflur zu begehenden WC, aber ohne Heizung oder Küche ausgestattet und daher insgesamt in unbrauchbarem Zustand. Für die rund 82 Quadratmeter verlangte die Vermieterin von Meng eine Hauptmiete von 1.205 Euro netto, Steuern und Betriebskosten extra.

Teure Sanierung

Meng machte sich ans Werk, sanierte das Lokal um über 70.000 Euro aus eigener Tasche und verwandelte den ehemaligen Optikerladen in eine Modeboutique. Die Vermieterin ließ Meng in der Folge zwar einige Monatsmieten nach, über einen künftig geringeren Mietzins

**Name der Redaktion bekannt*

konnte man sich jedoch nicht einigen. Meng zahlte weiterhin über 1.200 Euro netto. Im September 2015 wandte sich der Unternehmer schließlich an die Mietervereinigung.

MVÖ leitet Verfahren ein

Wohnrechtsexperte Martin Brunnhauser leitete für Meng ein Verfahren vor der Schlichtungsstelle ein, um die Höhe des Mietzinses überprüfen zu lassen. Hintergrund: bei Geschäftslokalen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen, gilt der sogenannte »angemessene Mietzins«. Die im Normalfall bei Geschäftslokalen geltende unverzügliche Rügepflicht kam im konkreten Fall nicht zur Anwendung, da Meng ein Unternehmensgründer war (siehe Info-Kasten rechts).

Vergleich geplatzt

Noch vor der Entscheidung der Schlichtungsstelle schlossen die Parteien einen bedingten Vergleich: Die Vermieterin sollte dem Mieter 20.500 Euro an zuviel bezahlter Miete retournieren – ab Juli 2016 käme außerdem ein neuer Mietzins in Höhe von 1.000 Euro netto zur Vorschreibung. Doch kurz darauf widerrief die Vermieterin den Vergleich und bot stattdessen nur noch eine Rückzahlung von 10.000 Euro an. Gleichzeitig drohte man damit, das Verfahren zu Gericht abzuziehen. Brunnhauser und Meng lehnten das dreiste Angebot der Gegenseite ab. Damit landete der Fall vor Gericht, wo ein Sachverständiger mit der Erstellung eines Mietzins-Gutachtens beauftragt wurde.

Mietzins-Gutachten

Im August 2017 lag das Gutachten vor. Der Sachverständige bewertete die Konfiguration des Geschäftslokals darin als »insgesamt ungünstig bis durchschnittlich.« Denn: Nur knapp die Hälfte der Nutzfläche entfällt auf den Verkaufsraum, der etwas größere Teil teilt sich in Vorraum/Lager/WC. Immerhin



Martin Brunnhauser ist Jurist der Mietervereinigung in Wien und vertrat den Mieter im Verfahren vor der Schlichtungsstelle und vor Gericht.

Rat & Hilfe in Wien

Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zustandigkeit

sei die Lage - trotz rückläufiger Passantenfrequenz - in einer Hauptgeschäftsstraße in Ordnung. Weil die exakte Nutzfläche des Lokals noch strittig war, wurde ein weiteres Gutachten beauftragt – dieses lag im Jänner 2018 vor, im Juni kam es vor dem Bezirksgericht zur nächsten Verhandlung. Erneut kam kein Vergleich zustande; diesmal, weil die Gegenseite mit einer kuriosen Tabelle die Zonenberechnung des Sachverständigen relativieren wollte. MVÖ-Experte Brunnhauser vertrat Meng auch in dieser Verhandlung. Sein trockenes Resümee: »Der Berechnung der Gegenseite zufolge hätte allein das Gang-WC 29 Quadratmeter gehabt.«

Gerichte bestätigen MVÖ-Einschätzung

Im Oktober 2018 lag der Sachbeschluss des Bezirksgerichts vor. Demnach war zum Vermietungszeitpunkt im Dezember 2012 eine Nettohauptmiete von 811,79 Euro gesetzlich zulässig. Die Vermieterin hatte von Meng also jahrelang zu viel kassiert und musste nun inklusive Zinsen 21.420 Euro zurückzahlen. Ein Rekurs der Gegenseite wurde vom Wiener Landesgericht im Juli 2019 abgewiesen. Das Landesgericht bestätigte im Wesentlichen die Entscheidung des Bezirksgerichts.

Einen Haken hatte die Sache jedoch: Die Entscheidung endete mit Juni 2016. Die Vermieterin hatte ihre Mietzinsvorschreibung aber nie geändert und der Mieter zahlte trotz des Gerichtsurteils weiterhin überhöhte Miete. Brunnhauser schrieb an die Vermieterin, die sich aus der Entscheidung des Landesgerichts ergebende Überschreitung von erneut über 20.000 Euro bis Oktober zu refundieren. Die Gegenseite ließ die Frist verstreichen. Brunnhauser stellte also neuerlich einen Antrag bei der Schlichtungsstelle. Tatsächlich verpflichtete sich die Vermieterin, die Mietzinse, welche seit Juli 2016 überhöht

verrechnet wurden, zurückzahlen. Im Jänner dieses Jahres erhielt Meng noch einmal 22.977 Euro zurück.

Insgesamt zahlte sich die Intervention der MVÖ-Experten für Meng aus: der Unternehmer erhielt 44.397 Euro retour und kann endlich – seit Februar – auch mit einer »angemessenen« Hauptmiete kalkulieren.

i Rügepflicht bei Geschäftslokalen

Bei Geschäftslokalen gilt im Regelfall die in § 16 Abs 1 Z 1 MRG normierte Rügepflicht. Die Miete ist deshalb nur dann überprüfbar, wenn zwischen Abschluss des Vertrages und Übergabe des Bestandobjekts eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses gerügt wurde. Ohne diese Rüge kann später auch ein über der Angemessenheitsgrenze liegender Hauptmietzins nicht mehr bekämpft werden. Dies gilt auch für befristete Geschäftsraummiets.

Handelt es sich beim Mietvertragsabschluss jedoch um ein Gründungsgeschäft eines angehenden Unternehmers, entfällt diese Rügepflicht - dies gilt aber nur für natürliche Personen. In einem solchen Fall gilt bei einem unbefristeten Vertrag eine Frist von 3 Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung, um deren Unwirksamkeit vor der Schlichtungsstelle oder vor Gericht geltend zu machen. Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Überprüfung der Mietzinsvereinbarung spätestens 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

Kaution: Die wichtigsten Fragen und Antworten

Wie hoch darf die Kaution sein? Wann bekomme ich sie zurück? Wird sie verzinst? Was geschieht bei einem Vermieterwechsel? Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien, beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema.



Elke Hanel-Torsch ist Landesvorsitzende der Mietervereinigung Wien.

Was ist eine Kaution und wozu dient sie?

Die Kaution stellt eine Sicherheitsleistung dar. Sie dient dem Vermieter zur Absicherung diverser Forderungen, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen. Das können ausständige Mietzinszahlungen sein, aber auch Reparaturen, wenn die Mietwohnung bei Auszug Schäden aufweist.

Ist bei jeder Mietwohnung eine Kaution zu hinterlegen?

Es gibt keine (mietrechts)gesetzliche Verpflichtung, dass Mieter eine Kaution hinterlegen müssen. Will der Vermieter eine verlangen, so muss er dies vertraglich vereinbaren. Ohne Vereinbarung gibt es auch keine Verpflichtung.

Wie hoch darf eine Kaution sein?

Das ist grundsätzlich Vereinbarungssache. Marktüblich sind drei Bruttomonatsmieten. Bis zu sechs Monatsmieten wären jedoch auch zulässig. Eine höhere Kaution ist nur bei einem besonderen Sicherstellungsinteresse des Vermieters zulässig.



Wann und in welcher Form ist die Kautionszahlung zu bezahlen?

Da die Kautionszahlung zur Sicherung von Forderungen aus einem Mietverhältnis dient, ist sie erst nach Unterzeichnung des Mietvertrages zu übergeben. Der Mieter ist nicht verpflichtet, in Vorleistung zu treten. In welcher Form die Kautionszahlung zu bezahlen ist, kann frei vereinbart werden. Häufig sind Barkautionszahlungen, möglich sind aber auch übergebene Spargbücher oder Bankgarantien.

Wie soll die Übergabe der Kautionszahlung bewiesen werden?

Sinnvoll ist die Bestätigung der Kautionsübergabe durch eine schriftliche Quittung und/oder einen Vermerk im Mietvertrag. Wenn Sie nach Beendigung des Mietverhältnisses aus der Wohnung ausziehen, müssen Sie – falls es zu einem Verfahren kommt – beweisen können, dass Sie eine Kautionszahlung übergeben haben und in welcher Höhe.

Was kann ich tun, wenn Vermieter eine überhöhte Kautionszahlung verlangen?

Wenn mehr als sechs Monatsmieten Kautionszahlung bezahlt wurden, könnte in einem Altbau oder öffentlich geförderten Neubau eine verbotene Ablöse vorliegen. Diese kann binnen 10 Jahren ab Zahlung wieder zurückgefordert werden.

Darf der Vermieter eine Aufstockung der Kautionszahlung verlangen, wenn die Miete steigt oder eine Mietvertragsverlängerung abgeschlossen wird?

Im Gesetz ist die Übergabe einer Kautionszahlung nicht zwingend vorgesehen. Eine solche muss vertraglich vereinbart werden. Auch die Aufstockung einer Kautionszahlung müsste vertraglich vereinbart sein, ansonsten ist sie nicht

verpflichtend. Bei der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages könnte auch eine neue Vereinbarung über die Kautionszahlung getroffen werden. Ohne Vereinbarung ist jedoch auch hier keine Aufstockung zulässig.

In welchem Zustand muss ich meine Wohnung zurückstellen?

Eine Mietwohnung ist grundsätzlich immer so zurückzugeben, wie sie angemietet wurde. Alle gewöhnlichen Abnutzungsspuren muss sich der Vermieter allerdings gefallen lassen. Die Wohnung muss weiters besenrein und leer von beweglichen Gegenständen zurückgestellt werden. Anderes gilt nur, wenn bestimmte Möbel mitgemietet wurden. Diese müssen auch nach Ende des Mietverhältnisses zurückbleiben. ▶



Was ist »gewöhnliche Abnutzung«?

Unter »gewöhnlicher« Abnutzung versteht man jene Gebrauchsspuren, die unvermeidlich beim Bewohnen einer Wohnung entstehen. Dazu zählen z.B. Schatten rund um Bilder oder Möbel, Verfärbungen am Boden durch unterschiedlichen Lichteinfall oder Bohrlöcher an den Wänden, wo Regale montiert waren. Bei der Beurteilung der Abnutzung spielt immer auch das Alter des jeweiligen Gegenstandes eine Rolle. Je älter der fragliche Gegenstand ist, umso eher werden Abnutzungsspuren vorliegen, die nicht vom Mieter zu ersetzen sind.

Was bedeutet »besenrein«?

Bevor eine Wohnung zurückzustellen ist, ist eine Grundreinigung durchzuführen. Das jedoch nur, wenn die Wohnung auch im Anmietungszeitpunkt gereinigt war. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, den Zustand der Wohnung bei Anmietung zu dokumentieren, um im Streitfall notwendige Beweise vorweisen zu können. Auch mitvermietete Möbel oder Küchengeräte wie Backrohr und Kühlschrank sind zu reinigen!

Wann darf der Vermieter etwas von der Kautions einbehalten?

Die Kautions dient der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Das können einerseits offene Mietzinszahlungen sein, aber auch und vor allem der Ersatz von Schäden, die im Mietobjekt entstanden sind. Der Vermieter darf jedoch nur für solche Beschädigungen Ersatz verlangen, die über gewöhnliche Abnutzungen hinausgehen. Und selbst dann nicht den Neuwert, sondern den (ohne Schaden) noch vorhandenen Zeitwert des beschädigten Gegenstandes. Die Kautions darf nicht für noch nicht feststehende Forderungen des Vermieters zurückgehalten werden.

Wann muss ich meine Kautions zurückbekommen?

Die Kautions ist unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung zurückzubezahlen. Zu berücksichtigen ist jedoch noch eine angemessene Frist, innerhalb der das Mietobjekt durch den Vermieter besichtigt werden kann, sodass er sich ein Bild von allfälligen Schäden machen und Kostenvoranschläge für die Behebung einholen kann.

Muss die Kautions verzinst werden?

Seit 2009 sind Kautions verzinst zurückzubezahlen. Ausreichend ist jedoch eine Verzinsung mit dem Eckzinssatz, einem Basiszinssatz für Spareinlagen bei Bankinstituten.

Darf ich einfach die letzten Mieten einbehalten, um meine Kautions auf diese Weise zurückzubekommen?

Fällig wird die Kautions erst nach Rückstellung der Wohnung – das bedeutet, erst nach Rückgabe des Mietobjekts muss der Vermieter die Kautions zurückbezahlen. Behält man sich eigenmächtig die letzten Monatsmieten ein, dürfte er eine Mietzins- und Räumungsklage einbringen. Man müsste dann die Beträge nachbezahlen und die Verfahrenskosten tragen.



Wie kann ich meine Kauti- on zurückbekommen, wenn der Vermieter sie nicht bezahlt?

Wenn der Vermieter die Kauti-
on grundlos nicht zurückbe-
zahlt, dann ist es notwendig, ein
Verfahren zur Kautionsrückfor-
derung bei der Schlichtungs-
stelle bzw. beim Bezirksgericht
zu führen. Hilfreich ist es, Fotos
vom Zustand der Wohnung bei
Anmietung und Auszug zu ha-
ben, damit keine Beweisschwie-
rigkeiten über den Rückstel-
lungszustand entstehen.

Wie lange kann ich die Kauti- on zurückverlangen?

Die Kauti-
on verjährt nach 30
Jahren und ist daher noch sehr
lange nach Rückgabe der Woh-
nung rückforderbar. Sinnvoll
ist jedoch trotzdem eine mög-
lichst rasche Rückforderung, da
die Beweissicherheit des Woh-
nungszustandes bei Rückstel-
lung mit den Jahren immer
schlechter wird.

Von wem bekomme ich meine Kauti- on zurück, wenn der Vermieter wechselt?

Ein neuer Eigentümer ist an den
aufrechten Mietvertrag samt al-
len üblichen Vertragsbestim-
mungen gebunden wie der bis-
herige Eigentümer. Ihn trifft
daher, genauso wie den ehema-
ligen Vermieter, die Verpflich-
tung, die Kauti-
on nach Been-
digung des Mietverhältnisses
zurückzubezahlen.

Was passiert mit der Kauti- on, wenn der Vermieter insolvent wird?

Der Vermieter ist verpflichtet,
die Kauti-
on insolvenz-
sicher zu
veranlagen. Er muss die Kauti-
on daher getrennt von seinem
eigenen Vermögen aufbewah-
ren und im Falle der Insolvenz
des Vermieters hat der jewei-
lige Mieter ein Recht auf Abson-
derung der Kauti-
on. Sofern ke-
ine Gegenfor-
derungen aus dem
Mietverhältnis
bestehen, hat der
Mieter daher trotz Insolvenz des
Vermieters ein Recht auf voll-
ständige Ausbezahlung der ge-
samten Kauti-
on samt Zinsen.

Wer bekommt die Kauti- on, wenn der Mieter bei aufrech- tem Mietverhältnis verstirbt?

Wenn nach dem Tod des Mieters
das Mietverhältnis beendet wird,
weil keine eintrittsberechtigten
Personen mit ihm im gemeinsa-
men Haushalt gelebt haben, ist
die Kauti-
on an die Verlassen-
schaft bzw. die eingetragenen
Erben auszubezahlen. Wird
das Mietverhältnis nicht been-
det, weil ein naher Angehöriger
in die Mietrechte eintritt, so
ist die Kauti-
on vom Vermieter
nicht zurückzugeben, weil das
Mietverhältnis (noch) nicht be-
endet ist.





So wird der Balkon zum Gemüsegarten

Es gibt drei absolute Klassiker für den Gemüsegarten am eigenen Balkon: Gurken, Paprika und Paradeiser. Tipps und Tricks für Lust statt Frust mit Balkongemüse stellt ein neu erschienenes Buch zusammen – *Fair Wohnen* hat sich durchgeackert.

Ob die hübsche Sonnenanbeterin auf Ihrem Balkon nun als Paradeiser oder Tomate angesprochen wird, ist ihr herzlich egal. Wichtig ist ihr dagegen, es warm und trocken zu haben, vor Regen geschützt und vor dem Einknicken gestützt zu werden. So weit, so gut. Aber wann kommt die Pflanze ins Freie? Will sie gedüngt werden? Antworten auf diese Fragen sowie Tipps und Tricks für den erfolgversprechenden Umgang mit Balkongemüse listet die Buch-Neuerscheinung »Dein fantastischer Balkongarten« aus dem Löwenzahn-Verlag.

Paradeiser / Tomate

Zurück zur Tomate genannten Paradeiser: Sechs Wochen vor dem Auspflanzen wird gesät. In warmen Gegenden kann dieses Balkongemüse ab Ende April bereits Frischluft tanken, in kühleren Gegenden besser erst Mitte Mai. Die Tomate lässt sich vorziehen. Die ideale Keimtemperatur liegt dabei zwischen 24-28 °C. Sobald die Pflänzchen gekeimt haben, kommen sie ins Kühle (rund 15 °C). Nach zwei bis drei Wochen könne man sie dann pikieren und die Wurzeln kürzen, empfehlen die Autoren. Zum Abhärten kommt die Tomate ein paar (vorzugsweise schöne) Tage lang unterm Tag ins Freie. Damit sie es sich mit Balkonien nicht anders überlegt, sollten es schöne Tage sein.

Die Tomate braucht viele Nährstoffe. Für Pflanzenerde-Selbstmischer empfiehlt sich reifer Kompost oder Wurmhumus beizugeben. Sobald die

Pflanze Früchte ansetzt, wird es Zeit, nachzudüngen.

Gurke

Bei der Gurke gibt es keine zwei Meinungen: Sie heißt einfach wie sie heißt. Dabei ist die Gurke alles andere als einfach, sie kann gar zur Diva reifen – oder eben gar nicht. Gurken mögen keinen Wind, lieben Feuchtigkeit und Hitze zugleich, aber nicht unbedingt die pralle Sonne.

Die Gurke braucht eine Menge Nährstoffe, viel Wasser und einen großen Topf mit mindestens 15 Liter Fassungsvermögen. Eine Mulchschicht aus Stroh sowie Temperaturen, die nie unter 12 °C fallen, lassen die Pflanzen gedeihen.

Gurken können ab Mitte Mai direkt gesät, dabei aber mit einem Vlies vor Kälte geschützt werden. Zum Wachsen brauchen die Pflanzen ein Klettergerüst, an dem sie sich emporranken können. Gurken, die regelmäßig beerntet werden, produzieren bis in den Herbst Früchte nach.

Paprika

Mit der Aussaat der Paprika kann man schon ab Mitte Februar starten. Eine Temperatur von mindestens 22 °C sei aber unerlässlich, warnen die Autoren. Nach drei Wochen werden die Pflänzchen pikiert. Zum Weiterwachsen brauchen sie viel Platz (mindestens 15-20 Liter pro Pflanze), einen gut humosen und mit einer Mulchschicht bedeckten Boden. Nach dem Pikieren reichen dann 20-22 °C aus, an warmen Tagen kannst du die Pflanze zum Abhärten auch schon auf den Balkon stellen. Paprika-Pflanzen freuen sich über eine kleine Stütze beim Wachsen. Die Erde sollte regelmäßig gedüngt werden und nie ganz austrocknen.



Fühl dich Löwenzahn
**Dein fantastischer
Balkongarten**
Ernten bis zum Abheben

168 Seiten, gebunden
ISBN: 978-3-7066-2675-0
Erschienen im Februar 2020
im Löwenzahn-Verlag
www.loewenzahn.at

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern 1 Exemplar des Buches »Dein fantastischer Balkongarten«. Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Buch« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 14. April 2020. Der Gewinner wird schriftlich verständigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Punktlandung

Patrick Friedrich hat mit seiner Mischung aus urigem Gasthaus und gleichermaßen regionaler wie hochwertiger Küche eine Punktlandung hingelegt und ist dafür mit einer Haube und als Aufsteiger des Jahres ausgezeichnet worden. *Fair Wohnen* hat ihn in seinem *Gasthaus Figl* am Rand des Tullnerfelds besucht.

Ausgerechnet einer roten Ampel verdankt Niederösterreich seinen gastronomischen Aufsteiger des Jahres 2020. Nach Jahren beim *Gasthaus Floh* in Langenlebarndorf und im *Weingut Hutter* in Krems wollte Koch Patrick Friedrich den Sprung in die weite Welt wagen – und musste mit dem Auto just vor der einzigen Ampel im Ort Zeiselmauer-Wolfsgraben halten. Direkt vor dem leerstehenden *Gasthaus Figl*. Friedrich pachtete kurzerhand das Gasthaus und verwöhnt seine Gäste seit nunmehr vier Jahren mit regionaler und saisonaler Küche.

Dem *Gault & Millau* war das im November eine Haube wert, seit Jahresbeginn schmückt sich das Gasthaus des gebürtigen Baslers außerdem mit einer Auszeichnung, die Friedrich stolz als »wichtigste Anerkennung« bezeichnet: der *Verein Wirtshauskultur Niederösterreich* kürte ihn zum »Aufsteiger des Jahres 2020«. »Es war mein großes Ziel, lässige Gasthaus-Atmosphäre mit der Qualität, die ich mir vorstelle, zu verbinden«, beschreibt Friedrich sein Konzept.

So finden sich auf der Karte zeitlose Wirtshaus-Klassiker wie Gulasch, Schnitzel oder Grammelknödel neben einer geschmorten Entenkeule, einem Schweizer Käsefondue und saisonalen Gerichten. Neben der Küche mache die Atmosphäre sein *Figl* aus, sagt Friedrich. Einerseits die Stammtische, Musik- und Tanzgruppen aus dem Ort, andererseits Gäste aus dem nahen Klosterneuburg und Ausflügler aus dem auch nicht weiten Wien.

Besonderes Augenmerk legte der Wirt auf ein uriges Ambiente. Die originalen, jahrzehntealten Holzbänke könnten Geschichten erzählen, schwärmt Friedrich. Und die Schank, deren Technik auf den letzten Stand gebracht wurde, »schaut optisch aus wie eh und je.«



Gedünsteter Zwiebelrostbraten mit Rosmarinbraterdäpfeln

Gedünsteter Zwiebelrostbraten

Je nach Größe und Dicke des Rostbratens das Fleisch leicht plattieren, mit Salz und Pfeffer würzen und mit Mehl stäuben. Öl in einem Topf heiß werden lassen, den Rostbraten beidseitig schön anbraten und aus dem Topf nehmen. Die Hitze reduzieren, den Speck, das Tomatenmark und den Senf in den Topf geben und braun rösten lassen. Den Bratensatz mit Rotwein ablöschen und einreduzieren lassen. Anschließend mit dem Kalbsjus aufgießen und alle Gewürze dazugeben. Den Rostbraten in die Sauce legen und weich schmoren. Sobald der Rostbraten weich ist aus dem Topf nehmen und zur Seite stellen. Die Sauce bei Bedarf mit Salz und Pfeffer abschmecken und mit etwas Maizena abbinden. Die fertige Sauce in einen zweiten Topf passieren und den Rostbraten wieder dazugeben.

Röstzwiebel

Zwiebel schälen und auf einer Aufschnittmaschine in dünne Ringe schneiden. Mehl und Paprikapulver vermischen und die Zwiebelringe darin mehlieren. Das Öl auf mittlerer Hitze erwärmen und dann die Zwiebelringe nach und nach darin knusprig frittieren. Die frittierten Zwiebelringe auf ein Küchenpapier abtropfen und leicht salzen.

Rosmarinbraterdäpfel

Erdäpfel waschen und in viel Salzwasser kochen. Die gekochten Erdäpfel je nach Größe schneiden. Das Öl in einer Bratpfanne vorsichtig heiß werden lassen und die Erdäpfel allseitig anbraten. Nach ca. dreiviertel der Bratzeit die Butter dazugeben. Den Rosmarin zupfen und fein hacken. Die Kartoffeln mit Salz, Pfeffer und dem gehackten Rosmarin würzen.

Zutaten

Gedünsteter Zwiebelrostbraten
500g Rostbraten im Ganzen oder 4 Scheiben
40g Räucherspeck
30g Tomatenmark
20g Senf
300ml Rotwein
1l Kalbsjus
1 Zweig Thymian
1 Zweig Rosmarin
2 Stk. Lorbeerblätter
5 Stk. Pfeffer
5 Stk. Wacholderbeeren
Salz
Schwarzer Pfeffer aus der Mühle
Griffiges Mehl zum Bestäuben
Öl zum Anbraten
etwas Maizena zum Abbinden

Röstzwiebel
200g Zwiebel
100g Mehl griffig
25g Paprika edelsüß
etwas Salz
Öl zum Frittieren

Rosmarinbraterdäpfel
350g kleine, heurige Erdäpfel
30g Butter
Sonnenblumenöl zum Braten
Salz
Schwarzer Pfeffer aus der Mühle
2 Zweige Rosmarin

Patrick Friedrich im Gasthaus Figl
Wiener Straße 1
3424 Wolfsgraben
Tel. +43(0)2242/70155
www.gasthaus-figl.at

Öffnungszeiten
Mo, Di 10 bis 23 Uhr
Mi, Do Ruhetag
Fr, Sa 10 bis 23 Uhr
So 9 bis 21 Uhr

Mitmachen & gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern einen 20-Euro-Wertgutschein für das *Gasthaus Figl*. So können Sie gewinnen: Senden Sie eine E-Mail mit dem Kennwort »Figl« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 14. April 2020. Der Gewinner wird schriftlich verständigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Wohnraum nachhaltig gestalten

40 Prozent der gesamten in der EU verbrauchten Energie werden zum Heizen oder Kühlen von Gebäuden verwendet – im Kampf gegen den Klimawandel sind öffentliche Investitionen von zentraler Bedeutung.



Evelyn Regner ist seit 2009 Mitglied des Europaparlaments und seit 2015 Leiterin der SPÖ-Delegation im EU-Parlament.

Mit diversen Initiativen und Änderungen der geltenden Rechtsvorschriften möchte die Europäische Union Häuser nachhaltiger und intelligenter gestalten, um somit die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern.

Ziel ist es, dass Gebäude in der Europäischen Union bis 2050 kaum noch Energie verbrauchen. Denn nach wie vor werden zum Heizen und Kühlen von Gebäuden 40 % der gesamten in der EU verbrauchten Energie verwendet, und über 75 % aller Gebäude sind nicht energieeffizient gebaut. Im Kampf gegen den Klimawandel und gegen den CO₂-Ausstoß müssen gerade Wohnhäuser vom Energiefresser zum Energiesparer umgestaltet werden. Hierfür bedarf es intelligenter Technologien, nationaler Langzeitstrategien und effektiver Umsetzung der Renovierung durch die einzelnen Mitgliedsländer. Die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, könnte Heizkosten und Treibhausgasemissionen verringern.

Die Gesetzgebung dazu ist im Dezember 2018 in Kraft getreten.

Damit die Mitgliedsländer die hohen Renovierungsquoten erreichen und aufrechterhalten können, sind jedoch angemessene, europäische und nationale, öffentliche Investitionen von entscheidender Bedeutung.

Wohnen ist ein Grundrecht und zentraler Baustein der Daseinsvorsorge. Damit die Mitgliedsländer höhere Renovierungsquoten erreichen und auch aufrechterhalten können, sind angemessene europäische Finanzierungsinstrumente – wie die Einbindung der Europäischen Investitionsbank oder des InvestEU Programms – sowie nationale, öffentliche Investitionen von entscheidender Bedeutung. Eine impulsgebende Reform, um die nationalen Investitionen im Wohnsektor anzukurbeln, wäre es, wenn die öffentlichen Ausgaben in diesem Bereich bei der Berechnung des Haushaltsdefizits ausgenommen werden. Für die Modernisierung von Gebäuden benötigen wir einen ganzheitlichen Ansatz und Kohärenz zwischen allen davon betroffenen Politikbereichen unter Mitwirkung der Interessenträger, wobei die Aspekte Sicherheit,

Erschwinglichkeit, Umweltschutz und Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen sind.

Eine weitere Herausforderung im Wohnraumsektor sind die horrenden Wohnkosten. Viele Großstädte Europas sind für die Bürger und vor allem für junge Menschen nicht mehr leistbar. Der enorme Engpass an bezahlbarem Wohnraum zwingt die Menschen dazu, täglich lange Fahrstrecken zur Arbeit in Kauf zu nehmen. Die Wohnraumkrise wird durch Plattformen wie *Airbnb* oder *Booking.com* nochmals dramatisch verschärft. Die Europäische Union ist sich der Lage bewusst und hat bereits erste Initiativen ergriffen, um das Wohnen für alle leistbar – und im Hinblick auf den Klimawandel grüner und effizienter – zu machen. Die Europäische Bürgerinitiative »Housing for All« möchte die Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu erschwinglichen Preisen gewährleisten, die mit einzelnen Instrumenten sichergestellt oder zumindest gefördert werden soll. EU-BürgerInnen können die Initiative unter www.housingforall.eu unterstützen.



Leben mitten im Tourismus

Für ländliche Regionen ist der Tourismus eine große Chance. Die Orte werden belebt, Arbeitsplätze entstehen und das kulturelle Leben blüht auf. Problematisch wird es, wenn der Besucherandrang überhandnimmt. Wie steht es um den Übertourismus in Europa?



Hannes Heide ist Abgeordneter im Europäischen Parlament. Er fordert mehr EU-Unterstützung für nachhaltige Tourismuskonzepte in kleineren Urlaubsregionen.

Metropolen wie Venedig, Barcelona oder Dubrovnik sind laut einer aktuellen Studie der Europäischen Union stark vom Übertourismus betroffen. Etwa 70 Reiseziele verzeichnen stetig steigende Besucherzahlen. Das hat Auswirkungen auf die Infrastruktur der Städte und die Lebensqualität der Einheimischen. Während an diesen Orten der Tourismus Besucher und Anwohner an die Grenze des Erträglichen bringt, ist der Tourismus besonders für ländliche Regionen überlebenswichtig. Das gilt auch im Salzkammergut, der Heimat von EU-Parlamentarier Hannes Heide. »Tourismus darf nicht negativ besetzt sein, er ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für strukturschwache Orte, kurbelt den Arbeitsmarkt an und kann das Interesse an unserer Region und der Kultur nachhaltig fördern«, sagt Heide, der bis vor kurzem Bürgermeister der touristisch beliebten Kaiserstadt Bad Ischl war. Nachhaltigkeit und Wertschöpfung sind für ihn die entscheidenden Themen, wenn es um Tourismus geht.

Nachhaltige Kulturhauptstadt 2024

In der Bewerbung Bad Ischls um den Titel der Europäischen Kulturhauptstadt für das Jahr 2024 hat der Tourismus eine sehr wichtige Rolle gespielt.

Das nachhaltige Kulturkonzept konnte die Jury bereits im ersten Abstimmungsdurchgang überzeugen. Kulturelle Angebote soll es 2024 für Einheimische und Gäste gleichermaßen geben. Damit die Gemeinschaft der Hiesigen ebenso gestärkt wird wie der große europäische Zusammenhalt. Wachsende Nächtigungszahlen sind in Bad Ischl und dem gesamten Salzkammergut mehr als erwünscht. Rekorde bei Tagesgästen – die oft nur wenige Stunden bleiben – verzeichnet im Salzkammergut seit Jahren die kleine Gemeinde Hallstatt. Der Ort mit 754 Einwohnern wird jährlich von einer Million Touristen vorwiegend aus Südostasien besucht. Das sind 1.326 Gäste pro Kopf. Zum Vergleich: Die Stadt Salzburg kommt auf 12 Besucher pro Kopf, Wien auf vier.

Dilemma in Hallstatt

Das Problem potenziert sich in Hallstatt noch dadurch, dass viele nur einen kurzen Zwischenstopp für ein paar Fotos einlegen, also nicht einmal Geld für ein Mittagessen im Ort lassen. Der Tagestourismus belastet Verkehr, Umwelt und Infrastruktur ohne wirkliche Wertschöpfung für die Region. »In Hallstatt haben wir Zuwächse, die längst die Kapazitäten übersteigen. Aber es gibt in kleinen Gemeinden keine Ressourcen für

Gegenmaßnahmen«, sagt Heide. Er ist überzeugt, kleinere Touristengebiete brauchen logistische sowie finanzielle Unterstützung von der EU um sich selbst zu helfen. Eine Möglichkeit ist die Förderung der Zusammenarbeit von betroffenen Tourismusorten mit vergleichbarer Größe und ähnlichen Problemen, wie zum Beispiel Krumau.

Wohnen zwischen Touristen

Anders als das Kulturkonzept für das Kulturhauptstadtjahr, richten sich kulturelle Angebote in vielen touristischen Regionen kaum mehr an die Bewohner. Altstädte werden zur reinen Kulisse für Urlaubs-Selfies. Und durch billige Flugangebote ist der Tourismussektor schnelllebig geworden. Jedes noch so kleine Dorf in Europa ist ein potenzieller Markt für die ganze Welt. Besonders soziale Medien können zu einer massiven Verschiebung der Touristenströme führen. Völlig unbekannte Reiseziele erfahren quasi über Nacht einen enormen Hype. Während ländliche Gebiete vor allem ökologische Auswirkungen spüren, hinterlässt der Übertourismus in Städten oft gesellschaftliche Probleme. Die europäische Studie zum Übertourismus zeigt, dass in den vergangenen zehn Jahren Übernachtungen in privaten Ferienunterkünften in Städten



Europas Touristenmetropolen haben kreative Ideen um lange Warteschlangen, wie hier in Madrid, zu verhindern.

stark gestiegen sind. Tausende von Wohnungen werden über Plattformen wie Airbnb vermittelt. Das hat vielerorts zur Folge, dass die Mieten steigen und Durchschnittsverdiener sich die eigene Stadt nicht mehr leisten können. »Diese Touristenunterkünfte sind nicht reguliert, da werden oft keine Steuern gezahlt. Wir müssen dringend an rechtlichen Regelungen für diesen Bereich arbeiten«, sagt Heide.

Faire Steuern für Flüge

Auf politischer Ebene begrüßt Hannes Heide die Forderung nach einer Taskforce der EU-Kommission zum Übertourismus. Eine faire Besteuerung für Flüge, die bisher im Vergleich zur umweltfreundlichen Zugfahrt viel zu wenig Abgaben beinhalten, ist auch aus umweltpolitischen Gründen für ihn unausweichlich. Es gibt keine Patentlösung dem Andrang Herr zu werden, die für alle Destinationen funktioniert. Aber einige Regionen haben bereits Ansätze gefunden, von denen sowohl die Urlaubsorte, als auch die Touristen profitieren.

Strategien gegen den Übertourismus



BARCELONA hat die Tourismustaxen verfunffacht. Die Einnahmen kommen der Infrastruktur und den Sehenswürdigkeiten zu Gute. In Paris wird durch den 50%igen Anstieg der Ticketpreise die Sanierung des Eiffelturms für 300 Millionen Euro unterstützt.



DUBROVNIK kämpft mit 10.000 Besuchern pro Tag. Künftig dürfen nur mehr ein paar tausend Gäste in das historische Zentrum. Kreuzfahrt-Touristen werden organisiert durchgeschleust. Die Stadt kontrolliert die Zutritte mittels Datatracking und Kameras.



PARIS hat mit „Disneyland“ einen künstlichen Attraktionspunkt kreiert, der das Stadtzentrum entlastet. Ähnliches gibt es auch in Amsterdam mit dem 18 km entfernten Strand „Amsterdam Beach“. Natürlich muss die Mobilität dorthin gewährleistet sein.



VENEDIG will ab Juli Eintrittsgeld von Tagestouristen verlangen. Die Besucherströme werden digital umgelenkt. Über Websites wird die aktuelle Wartezeit vor Sehenswürdigkeiten bekannt gegeben. Mit Infos über den besten Besuchszeitpunkt und alternativen Attraktionen.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

MVÖ beim »Markt der Möglichkeiten«

Rechtskundig betreute MVÖ-Vorstandsmitglied Heinz Danzinger im Februar den Infostand beim »Markt der Möglichkeiten« in Döbling.



Wien

Vortrag in Penzing

MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold informierte die Mitarbeiter des *Demontage- und Recycling-Zentrums (DRZ)* in Penzing im Rahmen eines Vortrags über ihre Rechte als Mieter.



Marisa Perchtold auf dem Gelände des DRZ in Wien-Penzing.



Oliver Picek (Mitte) mit seinem Team in der MVÖ-Zentrale. Unterstützung kommt von Gemeinderat Ernst Holzmann (l.) und MVÖ-Landesvorsitzender Elke Hanel-Torsch (2.v.l.).

Wien

Neues Team für Simmering

Das neue Team der MVÖ-Bezirksorganisation Simmering um Oliver Picek stellte sich im Dezember in den Räumen der MVÖ-Zentrale in Wien vor. Monat für Monat sorgt das Team im Bezirk für Erstberatung vor Ort.

Wien

Einsatz für die Jugend

Auf Einladung der Sozialistischen Jugend Simmering besuchten MVÖ-Experten Ende Jänner deren Klublokal, klärten die anwesenden Mieter des Hauses über ihre Rechte auf und berieten über das weitere Vorgehen.



Im Klublokal: Elke Hanel-Torsch (4.v.l.) und Oliver Picek (r.) berieten für die MVÖ.

Wien

Neuer Rekord: Mietervereinigung Wien erkämpfte mehr als 3 Millionen Euro

Die **Rekordsumme** von exakt 3.091.326,92 Euro erkämpften die Mietrechtsexperten der MVÖ für ihre Vereinsmitglieder - Mieter und Wohnungseigentümer - im Jahr 2019 in Wien. Die zurückerstrittenen Beträge stehen zur Gänze den Mitgliedern zu, denn die Führung von Verfahren ist vom Mitgliedsbeitrag abgedeckt.

Insgesamt führten die Wohnrechtsexperten im Jahr 2019 knapp 20.000 Beratungen durch - rund 12.000 persönlich, rund 6.700 telefonisch und mehr als 700 via Internet. Hauptthemen waren zu hohe Mieten oder Betriebskosten 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 (38%) sowie Höhe der Miete (37%). Es lohne sich daher, Miethöhe und Betriebskostenabrechnung genau

prüfen zu lassen, sagt Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch: »Wir helfen, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«

Über Mietzins und Betriebskosten hinaus stehen die Juristen der MVÖ ihren Mitgliedern jederzeit auch in sämtlichen Mietrechtsfragen zur Seite.

In 9% der 2019 geführten Verfahren ging es um die Durchsetzung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, in 8% der Fälle um Kauttionen.

In der Jahresstatistik nicht inkludiert sind Kündigungs- oder Mietzinsminderungsverfahren, bei denen die Mitglieder der Wiener Mietervereinigung von externen Rechtsanwälten vertreten werden.



Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien, konnte mit ihrem Team mehr als 3 Millionen Euro zurückholen.



Neue Betriebskosten-Broschüre im Servicecenter abholen oder im Download-Bereich der MVÖ-Webseite herunterladen.

Steiermark

MVÖ-Service für StudentInnen der FH Joanneum

Seit Jänner 2020 bietet die Mietervereinigung Steiermark auch persönliche Beratungen für StudentInnen der FH Joanneum in Graz an. Mietrechtliche Tipps und Infos gibt es nun regelmäßig vor Ort. Der nächste Termin findet am Mittwoch, dem 18. März in der Zeit von 14 bis 15 Uhr statt. Ort: Sozialreferat der ÖH Joanneum, Eggenberger Allee 11, 8020 Graz.

Wien

Neue Betriebskosten-Broschüre

Bereits in der **fünften Auflage** befindet sich die MVÖ-Betriebskosten-Broschüre. Das überarbeitete und auf den letzten Stand aktualisierte Werk ist in der MVÖ-Zentrale sowie in den Servicestellen erhältlich. Sichern Sie sich rechtzeitig Ihr Gratis-Exemplar!

Österreich

AGB: Aktuellste Fassungen online verfügbar

Die derzeit gültigen allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Mietervereinigung finden Sie immer online auf den Seiten der jeweiligen Landesorganisation - oder unter folgenden Kurzlinks:

Wien: tiny.cc/agb_wien

NÖ, Burgenland: tiny.cc/agb_nb

Oberösterreich: tiny.cc/agb_ooe

Salzburg/Kärnten: tiny.cc/agb_sk

Steiermark: tiny.cc/agb_stmk

Tirol: tiny.cc/agb_tirol

Vorarlberg: tiny.cc/agb_vorarlberg

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

Jagdstraße 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

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeiffer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42, 1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41
Mail: simmering@mietervereinigung.at
Beratungen: jeden 2. Dienstag im Monat von 18.00 bis 19.00 Uhr und jeden letzten Freitag im Monat von 16.00-17.00 Uhr.

1120 Meidling

Ruckergasse 40
Mail: zentrale@mietervereinigung.at
Terminvereinbarung ist notwendig

1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170
Tel: 0664/3615135
Mail: hietzing@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils von 17.00 bis 18.00 Uhr am: 19. Dezember, 16. Jänner, 20. Februar, 19. März.

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

Mareschplatz 5
Tel: 0676/6017756
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Beratungen jeden 2. und letzten Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

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 16.00–17.30 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: don austadt@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: niederoesterreich@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
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

Die Beratungen finden in den Außenstellen Wiener Neustadt und Mödling 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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1
Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr
Tel: 050195-4300,
Fax: 050195-94300

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: 16. März, 20. April, 18. Mai, 15. Juni

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai, 16. Juni

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai, 16. Juni

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 11. März, 8. April, 13. Mai, 10. Juni

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 12. März, 9. April, 14. Mai, 4. Juni

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr
Termine: 19. März, 16. April, 14. Mai, 18. Juni

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai, 16. Juni

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 23. März, 27. April, 25. Mai, 22. Juni

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr
Termine: 23. März, 25. Mai

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 23. März, 25. Mai

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 3. März, 7. April, 5. Mai, 2. Juni

STUDENTEN:

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft
8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,
1. Stock, Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 11. März, 8. April, 13. Mai, 10. Juni

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 26. März, 23. April, 28. Mai, 25. Juni, 23. Juli, 27. August, 24. September, 22. Oktober, 19. November, 17. Dezember – jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

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)

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 Türkisch stehen im Verein „migrare – Zentrum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfügung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, 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-tägig 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

Karl-Loy-Straße 17,
Telefon: 05/7726-4611
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Monat 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. Terminvereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

Alois-Kemter-Straße 1, Tel: 05372/62682
(Anmeldung über das FSG-Sekretariat)
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat 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 eine Altbauwohnung angemietet. Leider ist kein Kellerabteil dabei, obwohl es freie Keller gibt. Ist das rechtens oder muss mir der Vermieter eines zur Verfügung stellen?

ANTWORT

Es ist nicht verpflichtend, ein Kellerabteil zur Verfügung zu stellen. Bei der Richtwertmietzinsberechnung führt das Fehlen eines Kellerabteils jedoch zu einem Abschlag. Die Miete muss daher etwas geringer sein als bei einer Wohnung mit Kellerabteil. Sollten Sie sich nicht sicher sein, ob Ihr Mietzins der Höhe nach gerechtfertigt ist, wenden Sie sich an unsere Mietrechtsexperten.

FRAGE

Unser Hausbesorger geht in Pension. Müssen wir Mieter die Abfertigung bezahlen?

ANTWORT

Laut dem Mietrechtsgesetz ist es zulässig, angemessene Kosten für die Hausbetreuung über die Betriebskosten auf die Mieter zu überwälzen. Dazu zählen auch alle Dienstgeberbeiträge zur Sozialversicherung, die für einen Hausbesorger bezahlt werden müssen. Auch die Abfertigung gehört dazu. Dies kann dazu führen, dass Mietparteien, welche gerade erst eine Wohnung neu bezogen haben, die kompletten Abfertigungskosten anteilig im Wege der Betriebskosten zu bezahlen haben. Seit dem Jahr 2000 ist es möglich, dafür eine Abfertigungsrücklage zu bilden. Verpflichtend ist das jedoch nicht. Aus den oben geschilderten Gründen ist es folglich zulässig, die Abfertigung des Hausbesorgers über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter weiterzugeben.

FRAGE

Ich habe die Wohnung nunmehr vor 4 Wochen zurückgegeben und bis dato keine Rückzahlung erhalten. Wie soll ich nun weiter vorgehen?

ANTWORT

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Grund- und Baukostenbeitrag binnen 8 Wochen an den Mieter zurückzuzahlen. Dieser Betrag wird pro Jahr um 1 % abgewertet. Die Abwertung des Betrages läuft also über 100 Jahre ab dem Erstbezug. Auch bei Folgemietern wird bei der Ermittlung des Rückzahlungsbetrages immer auf das Datum des Erstbezuges und die Höhe des bei Erstbezug geleisteten Betrages abgestellt.

Der Mieter

Offizielles Organ der Mietervereinigung

Nummer 2, April/Mai/Juni 1980

So heute zu wohnen ist für die meisten Österreicher unvorstellbar, doch die älteren Mitbürger erinnern sich vielleicht noch daran. An Wohnungsnot und an die Ausbeutung durch die damaligen Hausbesitzer.

BLICK IN DIE GESCHICHTE - AUS DEM MVÖ-MAGAZIN VOR 40 JAHREN



60 Jahre im Dienste der Mieter

Die Mietervereinigung feiert ihr 60jähriges Jubiläum. Wie es zur Gründung kam und was seither für die Mieter unseres Landes geleistet wurde, können Sie in dieser Zeitung lesen.

Kabel-TV in Wien
Noch heuer
deutsche Programme
für 70.000
Haushalte
siehe letzte
Seite

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



www.mietervereinigung.at

- ✓ **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**