



JUNI 2018

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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



Wie sicher ist unser Wasser?

Trinkwasser-Qualität: Oft entscheiden die letzten Meter

Kathrin Gaal:
»Mieterschutz hat oberste Priorität«
Wohnbaustadträtin im Talk

Geheimtipps: Die idyllischsten Badesseen Österreichs
Abkühlung mit Stil

Mieterin zahlte 42.000 Euro zu viel
Wie die Mietervereinigung der Wienerin helfen konnte

Grillen am Balkon: Was ist erlaubt?
Mietrecht: Wer wann & wo so richtig anheizen darf

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 RechtsanwältInnen bei Mietrechtsstreitigkeiten
- ✓ Beratung und Hilfe bei Mietzinserhöhungen
- ✓ Überprüfung von Maklerprovisionen
- ✓ Mietvertragsberatung
- ✓ Hilfreiche Online-Services

www.mietervereinigung.at

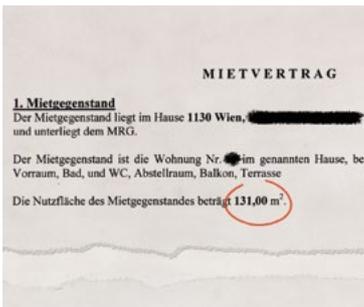


Interview
 Kathrin Gaal, neue Wiener
 Wohnbaustadträtin, über ihren
 Plan für leistbares Wohnen.
Seite 4

Coverstory
 Wie sicher ist unser Wasser?
 Lebensmittel Trinkwasser: So
 nutzen Sie es in bester Qualität.
Seite 16



Fall
 Mieterin zahlte 42.000 Euro
 zu viel Zins – so half die
 Mietervereinigung.
Seite 8



Hans Heinz Plaschka über Schimmel in der Mietwohnung:
 Kommt die »Zwei-Klassen-Gesellschaft« im Mietrecht? **10**
Mietrecht
 Befristung nimmt Mietern wichtige Rechte **12**
 »Extreme Panik«
 Report: Obdachlosigkeit kann jeden treffen **14**
Leserfragen: Wie ist das eigentlich? **20**
 »Ohne Mietervereinigung wäre das nie gerichtet worden«
 Wenn der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkommt **21**
 »Der Lagezuschlag ist absurd«
 Stadtforscher Justin Kadi im Interview **22**
Schimmel! Was tun?
 Worauf es bei einer fachgerechten Sanierung ankommt **26**
Auf zum See
 Die idyllischsten Badeseen Österreichs **28**
Grillen auf Balkon und Terrasse: Was ist erlaubt?
 Was bei Miet- oder Eigentumswohnung zu beachten ist **32**
So grillt ein Weltmeister
 Adi Matzek serviert Tipps & Tricks für ein echtes Grill-Erlebnis **34**
Verschärfter Datenschutz nimmt Vermieter in die Pflicht **36**
MVÖ intern **38**
Servicestellen in Österreich **40**
Nein zum Gehalts-Striptease im geförderten Wohnbau
 Petition der MVÖ **42**

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, Hans
 Sandrini, Martin Ucik
 Produktion: Martin Ucik
 Anzeigenleitung: Hülya Aktunc
 Hersteller: NP-Druck Niederösterreichisches Pressehaus

Gesamtauflage: 64.000 Exemplare
 (42.000 Exemplare ÖAK, 1. Halbjahr 2017)
 E-Paper: 22.000 Exemplare
 Coverfoto: Tatyana Gladskih/Adobe Stock

 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.



Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen wird immer mehr zum Luxus. Junge Familien finden kaum noch bezahlbare Wohnungen, in den Ballungsräumen steigen die Mieten doppelt so stark wie die Einkommen. Gleichzeitig wird es durch den rasanten Anstieg der Grundstückspreise für gemeinnützige Bauvereinigungen immer schwieriger, überhaupt noch Flächen zu finden, auf denen leistbare Wohnungen errichtet werden können.

Die Ankündigung der schwarz-blauen Bundesregierung, Wohnen im Eigentum forcieren zu wollen, ist ein zynischer Vorschlag, denn für den Erwerb einer Eigentumswohnung sind beträchtliche Eigenmittel erforderlich. Wie soll eine junge Familie, der von ihrem Geld immer weniger bleibt, weil die Miete einen immer größeren Teil des Einkommens frisst, das Grundkapital für eine Eigentumswohnung ansparen?

Es ist höchste Zeit, endlich ein faires Mietrecht mit klaren Mietzinsobergrenzen zu schaffen, damit die Mieten auch am privaten Markt wieder bezahlbar werden. Es ist höchste Zeit, der Spekulation mit Grundstücken Einhalt zu gebieten, damit Gemeinnützige wieder leistbaren Wohnraum errichten können. Es ist höchste Zeit, eine eigene Widmungskategorie für sozialen Wohnbau zu schaffen, um Bauland für günstige Wohnungen zu sichern.

Die Mietervereinigung setzt sich auf allen Ebenen und mit voller Kraft für diese Ziele ein, weil Wohnen kein Luxus, sondern ein Menschenrecht ist.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler



Antrittsbesuch der Mietervereinigung bei der neuen Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal (Mitte):
MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch (l.) und
MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler (r.)



A portrait of Georg Niedermühlbichler, a middle-aged man with grey hair, wearing a grey suit jacket over a red polo shirt. He is standing in front of a window with wooden frames, looking towards the camera with a slight smile. His hands are clasped in front of him.

»Mieterschutz hat oberste Priorität«

Seit Mai 2018 ist Kathrin Gaal Stadträtin für Wohnen, Stadterneuerung und Frauen in Wien. Im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler erklärt Gaal, mit welchen Maßnahmen leistbarer Wohnraum und die soziale Durchmischung in der Stadt dauerhaft gesichert werden sollen.

Georg Niedermühlbichler: Herzliche Gratulation zur neuen Aufgabe.
Kathrin Gaal: Danke.

Du bist schon lang in der Politik. Warum hast Du Dich für die Sozialdemokratie entschieden?

Ich komme aus einem sehr politischen Elternhaus, mein Vater stand auch in Funktionen (*Vater Anton Gaal war fast zwei Jahrzehnte lang Wehrsprecher der SPÖ im Parlament und Bezirkschef der SPÖ Favoriten, Anm.*). Dadurch war Politik bei uns jeden Tag Thema. Als ich dann begonnen habe, mich politisch zu engagieren, war der Weg zur Sozialdemokratie gewissermaßen vorgezeichnet. ►



Kathrin Gaal (42) begann ihre politische Laufbahn 2001 als Bezirksrätin in Wien-Favoriten, seit 2011 ist sie Vorsitzende der SPÖ Favoriten. 2005 zog Gaal in den Gemeinderat ein, wo sie unter anderem im Planungsausschuss tätig war. Seit Mai 2018 ist sie Stadträtin für Wohnen, Stadterneuerung und Frauen.

»Leistbares Wohnen ist definitiv die größte und wichtigste Herausforderung.«

Wir sind vor fast 13 Jahren gemeinsam in den Wiener Gemeinderat eingezogen. Du hast dort lange im Planungs- und Verkehrsausschuss gearbeitet. Jetzt übernimmst Du als Stadträtin das Thema Wohnen. Welche Erfahrung nimmst du für deine neue Aufgabe mit?

2005 habe ich im Planungs- und Verkehrsausschuss des Gemeinderates begonnen, unter dem damaligen Stadtrat Rudolf Schicker. Seither war ich kontinuierlich im Ausschuss tätig und habe viel gelernt, was den Bereich Planung und Stadtentwicklung betrifft - das wird für meine Aufgabe als Wohnbaustadträtin sehr hilfreich sein. Ich glaube auch, dass es eine

gute Voraussetzung ist, dass ich von außen auf manche Themen einen anderen Blick habe und nicht in eingefahrenen Bahnen denke.

Du bist in Favoriten engagiert, dem einwohnerstärksten Bezirk Wiens. Dort finden sich praktisch alle Wohnformen, die es in einer Stadt geben kann: Vom Gemeindebau über den geförderten Wohnbau bis hin zu Eigenheimen und Kleingärten. Welche Erfahrungen nimmst Du aus Favoriten mit?

Favoriten wird wesentlich von Stadterweiterungsgebieten geprägt. Es wird viel gebaut, und immer mehr Menschen ziehen gern nach Favoriten. Aus

meiner Erfahrung ist es entscheidend, dass die Infrastruktur wie etwa Kindergärten, Schulen, Ärzte und die Nahversorgung mitberücksichtigt wird und rundherum stimmt.

Wohnen war, ist und wird auch künftig eine große Herausforderung für eine Stadt sein. Wien steht wie keine andere Stadt in Europa für leistbares Wohnen. Was siehst Du als größte Herausforderung, um Wohnen in Wien auch in Zukunft leistbar zu halten?

Leistbares Wohnen ist definitiv die größte und wichtigste Herausforderung. Einen Großteil der hohen Lebensqualität in unserer Stadt sichert der soziale Wohnbau. Diesen gilt es weiter zu forcieren und vor Privatisierungsphantasien zu schützen. Dazu handeln wir auf mehreren Schienen. Einerseits bauen wir wieder Gemeindewohnungen. Für die ersten »Gemeindewohnungen neu« hatten wir in Favoriten bereits den Spatenstich. Dieser Bau wird nach Barbara Prammer benannt, was mich ganz besonders freut. Eine zweite Schiene sind die SMART-Wohnungen im geförderten Wohnbau, mit Hilfe derer wir Menschen ermöglichen, sich Wohnraum zu Fixkosten - sowohl was Eigenmittel als auch Miete betrifft - leisten zu können. Bereits ein Drittel der Neubauleistung sind SMART-Wohnungen. Dritte Schiene ist die in Begutachtung befindliche neue Bauordnung. Darin wird es keine Obergrenze für die Gesamtbaukosten mehr geben, sehr wohl aber eine Grenze, was den Mietzins betrifft. Bauträger, die mehr als 4,87 Euro netto pro Quadratmeter verlangen, erhalten keine Förderung. Es gibt also ein Bündel an Maßnahmen, um leistbaren Wohnraum in der Stadt zu sichern.

In Deiner neuen Funktion bist Du auch die größte Hausherrin Wiens, rund 500.000 Menschen wohnen in Gemeindebauten. Seitens der Bundesregierung gibt es populistische Phantasien, von den Mietern laufend Einkommensnachweise zu verlangen. Wer mehr verdient, soll diesen Phantasien zufolge nicht im geförderten Wohnbau leben oder mehr dafür zahlen. Die Mietervereinigung startet eine Petition gegen diesen geplanten Gehalts-Striptease. Wie

»Ich möchte, dass auch die Mittelschicht die Chance auf eine Gemeindewohnung hat.«



Kathrin Gaal im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler

stehst Du als Stadträtin zur Forderung nach Gehaltschecks im geförderten Wohnbau?

Das ist - wie in vielen Bereichen - eine populistische Forderung der Bundesregierung. Ich bin gegen einen solchen Einkommenscheck, weil er die soziale Durchmischung gefährdet. Soziale Durchmischung ist für den Zusammenhalt in unserer Stadt außerordentlich wichtig. Ich möchte, dass auch die Mittelschicht die Chance auf eine Gemeindewohnung hat.

Menschen, die gut verdienen, zahlen auch dementsprechend Steuer. Damit wiederum fördert man sozialen Wohnbau. Dieses Konzept hat sich in Wien bewährt.

Gerade das Zusammenleben macht Wien aus, dass es über die ganze Stadt verteilt Gemeindewohnungen und geförderten Wohnbau gibt.

Die schwarz-blaue Bundesregierung macht Deine neue Aufgabe natürlich nicht leichter. Neben der bereits angesprochenen Maßnahme sind auch weitere geplant, die das Wohnen verteuern werden. Was kannst Du als Wohnbaustadträtin tun, um es der Bundesregierung nicht so einfach zu machen, wie sie es gerne hätte?

Die Bundesregierung startet einen Frontalangriff, nicht nur was Wohnen betrifft. Ich habe das auch schon bei der Frauenpolitik erlebt. Wir werden uns in allen Themenbereichen breit und gut aufstellen müssen, um für die Wienerinnen und Wiener die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen. Der Mieterschutz hat oberste Priorität. Die Mietervereinigung ist dabei ein wichtiger Bündnispartner. Ich möchte mich bei allen euren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dafür bedanken, was sie im Interesse der Mieterinnen und Mieter leisten und freue mich auf eine gute künftige Zusammenarbeit.

Danke für das Gespräch. Ich wünsche Dir in unserem Sinne viel Erfolg, auch dem neuen Bürgermeister Michael Ludwig, der sicherlich immer ein offenes Ohr für den Bereich Wohnen haben wird. Gemeinsam können wir erreichen, dass die Bundesregierung nicht alles, was sie an Negativem plant auch umsetzen kann. Wir werden viel zu tun haben, um den Wienerinnen und Wienern leistbares Wohnen zu garantieren.

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt im Hause 1130 Wien, [REDACTED] und unterliegt dem MRG.

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Nr. [REDACTED] im genannten Hause, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Vorraum, Bad, und WC, Abstellraum, Balkon, Terrasse

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt 131,00 m².

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in funktionstüchtigem Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand und entspricht der Kategorie A gem § 15a MRG.

4. Mietzins

4.1. Mietzinsbestandteile

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Hauptmietzins,
- dem vereinbarten Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
- dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Ausmaß von 11,910%,
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10%), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit a. bis c.

4.2 Höhe des Mietzinses

Als Hauptmietzins wird ein angemessener Betrag in der Höhe von € 1.089,33 monatlich vereinbart (§ 16 Abs 1 MRG).

Der Mieter bestätigt, dass der vereinbarte Hauptmietzins aufgrund der Größe, der Art, der Lage, der Beschaffenheit sowie aufgrund des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes angemessen und ortsüblich ist.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins	€ 1.089,33
- monatliche Betriebskostenpauschale	€ 183,40
- Umsatzsteuer 10%	€ 127,27
GESAMT	€ 1.400,00

Mieterin zahlte 42.000 Euro zu viel Zins

Mit Hilfe der Rechtsexperten der Mietervereinigung konnte Frau S. ihre Ansprüche durchsetzen. Die Wienerin (56) hatte jahrelang zu viel Miete gezahlt – in Summe unglaubliche 42.000 Euro...

E Frau S. und ihr Lebensgefährte hatten einen unbefristeten Mietvertrag für eine 4-Zimmer-Wohnung in Hietzing unterschrieben – als Richtwertmietzins verlangte die Vermieterin 1.089 Euro, inklusive Betriebskosten und Steuer satte 1.400 Euro. Weil im Anbot des Maklers die Größe der Wohnung mit 120 Quadratmetern, im Vertrag dann aber mit 131 Quadratmetern beziffert wurde, wandte sich Frau S. an die Mietervereinigung.

Expertin deckt Mängel im Mietvertrag auf

Wohnrechtsexpertin Nina Schönwiese prüfte den Vertrag und deckte dabei gleich mehrere Fehler auf: So wurden der Mieterin sowohl Lagezuschlag als auch Möbelmiete zu Unrecht verrechnet. Denn: Ein Vermieter kann nur dann einen Lagezuschlag verlangen, wenn er dem Mieter die dafür maßgebenden Umstände im Mietvertrag schriftlich bekannt gibt. Auch eine Möbelmiete muss im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden.

Größe und Kategorie falsch

Im Rahmen des Verfahrens stellte ein Sachverständigen-Gutachten fest, dass die Wohnung statt der im Vertrag

angegebenen 131 nur 111 Quadratmeter hat. Außerdem entspricht die Ausstattung nicht der im Mietvertrag genannten Kategorie »A«, sondern nur der Kategorie »B«.



Nina Schönwiese
Die MVÖ-Juristin betreute Frau S. im Mietzins-Verfahren.

Die Vermieterin zog das Verfahren von der Schlichtungsstelle ab, und so mussten am Ende die Gerichte entscheiden.

In einem Sachbeschluss hielt das Bezirksgericht den zulässigen Richtwert-Mietzins für die Wohnung fest: Knapp 540 Euro (weniger als die Hälfte der ursprünglichen 1.089 Euro).

42.000 Euro retour

Den Rekurs der Vermieterin schmetterte das Landesgericht Wien ab, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts rechtswirksam wurde. Frau S. erhielt in Summe fast 42.000 Euro zurück.

»Es kann sich lohnen, seinen Mietvertrag von uns prüfen zu lassen. Immer wieder kommt es vor, dass Lagezuschläge und Möbelmieten verlangt werden, die nicht rechtens sind. Auch auf die korrekte Kategorisierung der Wohnung sollte man als Mieter genau achten«, sagt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung.

i Möbelmiete

Eine Möbelmiete muss ausdrücklich vereinbart werden. Es reicht nicht, dass die Einrichtungsgegenstände in der Wohnung vorhanden sind. Für Ausstattungsmerkmale kann keine Möbelmiete verrechnet werden. Das gilt z.B. für Abwasch und Herd in der Küche oder Dusche und Waschtisch im Bad.

Außerdem muss die Möbelmiete angemessen sein. Berechnet wird die Höhe auf Basis der Restnutzungsdauer der Möbel und einem Gewinnzuschlag für den Vermieter plus 20% Umsatzsteuer.

Achtung: Fristen!

Bei befristeten Verträgen kann die Möbelmiete bis zu 6 Monate nach Ablauf der Befristung bzw. Auflösung des Vertrages, maximal aber 10 Jahre nach Vertragsabschluss beansprucht werden. Bei unbefristeten Verträgen gilt eine Frist von drei Jahren ab Vertragsabschluss. Danach geht das Überprüfungsrecht verloren.

Schimmel in der Mietwohnung: Kommt die »Zwei-Klassen-Gesellschaft« im Mietrecht?

Schimmelgutachten müssen allen steirischen Mieterinnen und Mietern zugänglich sein, fordert Hans-Heinz Plaschka, Vorsitzender der MV Steiermark und Vizepräsident der MVÖ.

Frau S. bezog im Jänner 2018 eine Neubauwohnung und staunte nicht schlecht, als kurz nach Einzug bereits Schimmelpuren an den Wänden von Wohnzimmer und Schlafzimmer sichtbar wurden. Als sie diesen Umstand umgehend der Hausverwaltung meldete, wurde ihr schroff mitgeteilt sie können wohl nicht richtig heizen und lüften. Das sei sicherlich ein Nutzerfehlerverhalten. Frau S. müsse sich um die Beseitigung selbst kümmern.

Diesbezüglich sehr verunsichert wendete sich Frau S. an den Vizepräsidenten der Mietervereinigung Österreichs, Herrn Hans-Heinz Plaschka. »Gerade in der kalten Jahreszeit tritt in Wohnungen vermehrt Schimmel auf«, weiß auch Vize-Präsident Plaschka, »nicht immer ist aber ein Nutzerfehlerverhalten dafür verantwortlich. Zu Beginn sollte die Wohnung immer durch einen Sachverständigen begutachtet werden«.

Aber hier trat schon das nächste Problem zu Tage. Konnten Mietparteien bislang eine Schimmelfundung kostenlos durch das Land Steiermark durchführen lassen, bekamen wir in diesem Anlassfall die Mitteilung, dass dies nunmehr nicht mehr möglich ist. Nur Mietparteien welche in einer vom Land Steiermark geförderten Mietwohnung leben haben Anspruch darauf. Der Rest muss sich an private Schimmelgutachter wenden und ist mit Kosten zwischen 300 bis 500 Euro konfrontiert.

Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka hält dazu fest, dass diese Mieterinnen und Mieter diskriminiert werden und fordert die Politik und das Land Steiermark auf, die Befundung von Wohnungen wieder für alle steirischen Mieterinnen und Mieter zugänglich zu machen. »Entweder die Schimmelgutachten sind allen steirischen Mieterinnen und Mieterin zugänglich oder die Befundung für die



Hans-Heinz Plaschka ist Vizepräsident der MVÖ und Vorsitzender des Landes Steiermark.

geförderten Wohnungen wird auch gestrichen«, so Vizepräsident Plaschka, »wir steuern sonst auf eine Zwei-Klassen-Gesellschaft im Mietrecht zu«. Seitens der Politik wurde bislang keine weitere Stellungnahme dazu abgegeben.





Aktuelle Infos & Nachrichten
der Mietervereinigung Österreichs
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs



Befristung nimmt Mietern wichtige Rechte

Zwei von drei neuen Wohnungsmietverträgen werden befristet abgeschlossen. Für Wohnungsmieter bringt eine Befristung weitestgehend Nachteile. MVÖ-Experte Hans Sandrini erklärt, wie umfangreich Mieterrechte bei einem befristeten Vertrag eingeschränkt werden.

Zwei von drei privaten Mietverträgen werden befristet abgeschlossen. In zentrumsnahen städtischen Lagen zeichnet sich ab, dass Wohnungen bald nur noch befristet zu haben sind. Eine Trendwende ist nicht absehbar, weil gesetzliche Anreize hin zu mehr unbefristeten Neuabschlüssen schlichtweg fehlen. Eine fatale Entwicklung, denn Befristungen schränken die Mieterrechte massiv ein.

Die bei einer Wohnungssuche drohenden Mehrkosten für Umzug, Maklerprovision und Kautionsführung führen dazu, dass viele Mieter die ihnen im Mietrechtsgesetz (MRG) an sich zustehenden Rechte nur mehr eingeschränkt in Anspruch nehmen, um es sich mit dem Vermieter nicht zu verscherzen und die Aussicht auf eine Verlängerung nicht zu gefährden.

Mieter, die ihre Rechte wahren wollen, stehen bei befristeten Verträgen oft auf verlorenem Posten. Im Detail:

Kündigungsschutz

Einhergehend mit der Zunahme von Befristungsverträgen wird die Bedeutung des im MRG an sich vorgesehenen Kündigungsschutzes dramatisch reduziert. Eine Kündigungsmöglichkeit sollte dem Vermieter nach der ursprünglichen Zielsetzung des Gesetzes nur bei Mietzinsrückständen, Wegfall des dringenden Wohnbedürfnisses usw. zustehen, nicht aber, wenn sich ein Mieter auf die ihm nach dem Gesetz zustehenden Rechte beruft. Genau dieser Effekt ist aber Ergebnis der stetig voranschreitenden Liberalisierung des Befristungsrechts.

Erhaltungsarbeiten

Dies beginnt bereits damit, dass ein Verfahren auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG (z.B. Schimmel, Schäden an Gas- oder Elektroanlage) gewisse Zeit in Anspruch nehmen kann und bei kurzen Befristungen gar nicht durchsetzbar ist.

Eintrittsrechte

Faktisch schränkt eine Befristungsvereinbarung die Eintrittsrechte naher Angehöriger oder Ehegatten gemäß §§ 12, 14 MRG ein. Ein Eintritt in den Mietvertrag ändert nichts an der Befristung.

Kündigung

Einen befristeten Mietvertrag über eine Wohnung im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG kann der Mieter nach frühestens einem Jahr kündigen. Im Gegensatz dazu sieht das Gesetz bei einem unbefristeten Mietvertrag keine Sperrfrist vor.

Mietzinsüberprüfungen

Zumindest im Falle von Mietzinsüberprüfungen gemäß § 16 Abs 8 MRG wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Mieter durch eine Antragstellung seine Verlängerungsaussicht gefährden könnte. Daher wird die Dreijahresfrist zur Bestreitung überhöhter Mietzinsvereinbarung bei befristeten Mietverhältnissen bis zu 6 Monate nach Vertragsauflösung verlängert. Allerdings steht diesem Vorteil die mit der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2006 eingeführte Rügepflicht des § 15a Abs 2 MRG entgegen. Nach dieser Bestimmung muss ein Wohnungsmieter eine nicht zeitgemäße Badegelegenheit oder mangelnde Brauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals so zeitgerecht rügen, dass der Vermieter noch die Möglichkeit hat, den Mangel innerhalb des aufrechten Mietverhältnisses zu beheben – andernfalls ist der Mangel nicht bei der Kategorieeinstufung zu berücksichtigen.

Befristungsabschlag

Der hauptsächliche Anreiz zum Abschluss unbefristeter Mietverträge besteht im Befristungsabschlag, der einheitlich 25% des zulässigen Hauptmietzinses beträgt. Dabei ist aber zu beachten, dass ein Antrag auf Hauptmietzinsüberprüfung nur im Vollanwendungsbereich des MRG möglich ist, sodass im großen Segment der Teilanwendung gar keine gesetzlichen Anreize zum

Abschluss unbefristeter Mietverträge bestehen.

Betriebskostenabrechnung

Hinsichtlich der Bestreitung von Betriebskostenabrechnungen gilt die Verlängerung der Verjährungsfrist des § 16 Abs 8 MRG nicht. Somit gilt auch hier wiederum, dass ein Mieter, der seine Verlängerungsaussicht nicht gefährden möchte, allenfalls in der BK-Abrechnung enthaltene Reparaturarbeiten oder Unklarheiten zu seinem Anteil an den Gesamtkosten oftmals besser unangesprochen lässt.

Mietzinserhöhung

Gemäß § 18 Abs 5 MRG darf eine Mietzinserhöhung bei Vorliegen eines Befristungszeitraums von unter vier Jahren nicht auf den Mieter überwältigt werden. Dies erscheint aber darauf, dass die Abschreibedauer von Erhaltungsarbeiten weit darüber hinausgeht und der Erhöhungszeitraum grundsätzlich 10 Jahre beträgt, insgesamt unzureichend.

Maklergebühr

Auch die üblicherweise auf den Mieter entfallende Maklergebühr wird nur im Falle eines *auf nicht mehr als drei Jahre* befristeten Mietvertrags reduziert und ist ansonsten gleich hoch wie im Falle eines unbefristeten Vertrags.

Risikofaktor Jobverlust

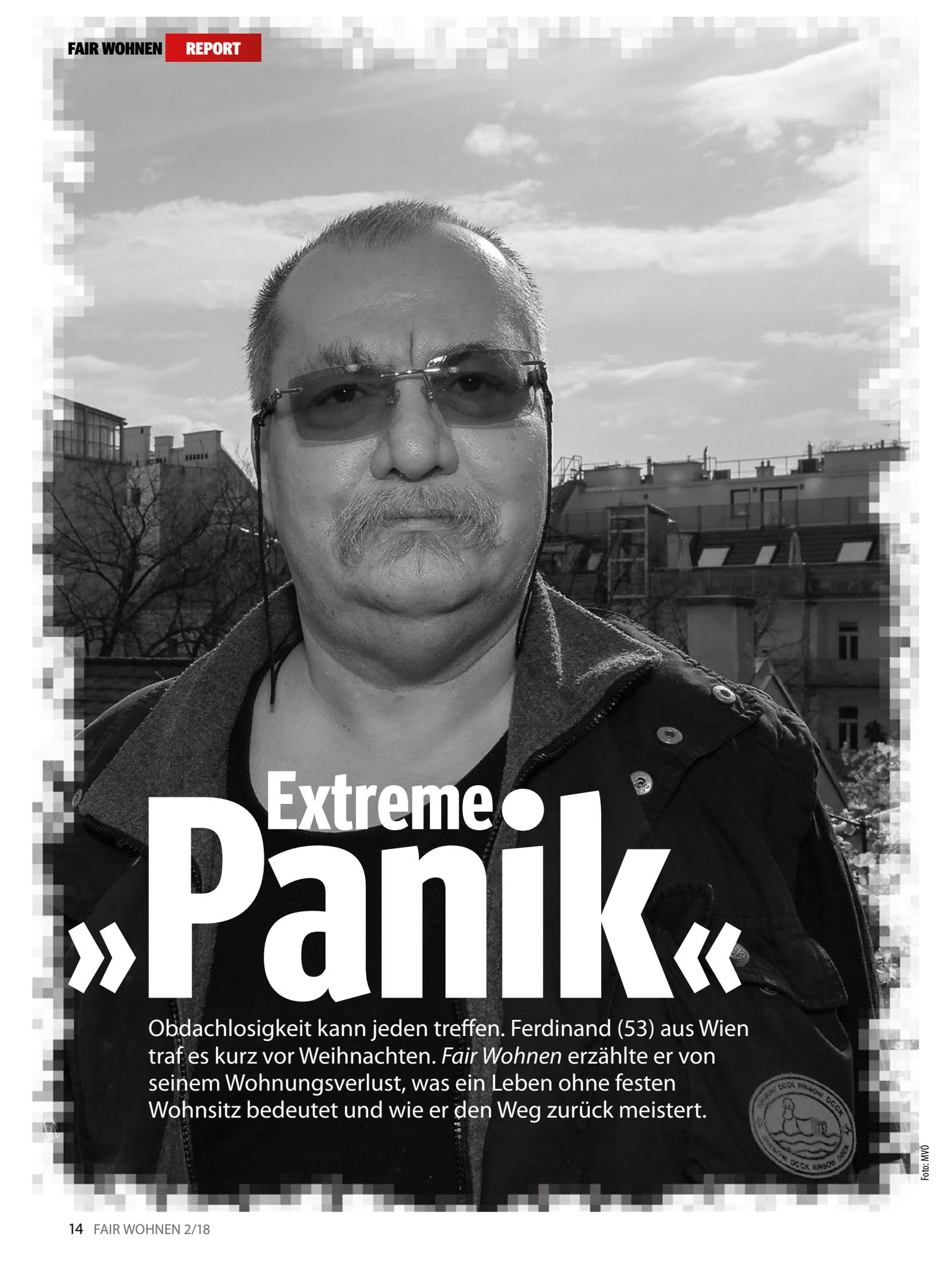
Weil von den Hausverwaltungen bei Neuvermietungen immer öfter Bonitätsnachweise angefordert werden, kann es für Mieter schon bei kurzzeitiger Arbeitslosigkeit zu erheblichen Problemen mit der Wohnraumversorgung kommen. Wer kurz vor Ablauf der Befristung seinen Job verliert, kann wenig später auch noch ohne Wohnung dastehen.

Resümee

Die Liberalisierung des Befristungsrechts im Bereich von Wohnungsmieten hat enorme Auswirkungen auf den Umfang von Mieterrechten. Es bedarf daher vermehrter Anreize zum Abschluss unbefristeter Mietverträge.



Hans Sandrini
ist Jurist der Mietervereinigung Österreichs mit langjähriger Beratungserfahrung in sämtlichen Bereichen des österreichischen Wohnrechts und Vertretungstätigkeit in allen Angelegenheiten des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens.



Extremes »Panik«

Obdachlosigkeit kann jeden treffen. Ferdinand (53) aus Wien traf es kurz vor Weihnachten. *Fair Wohnen* erzählte er von seinem Wohnungsverlust, was ein Leben ohne festen Wohnsitz bedeutet und wie er den Weg zurück meistert.

Dezember 2015. Nur noch ein paar Tage bis Weihnachten. Draußen, am Gang, wartet der Delogierungstrupp. Ferdinand öffnet die Tür seiner Wohnung – zum letzten Mal. Er muss raus. Vieles bleibt zurück. Kleidung, Erinnerungsstücke, die große Dia-Sammlung der Mutter. Ein paar Habseligkeiten rettet er in ein Einkaufswaerl. Dann steht er draußen, am Gang: »Da hat mich Panik gepackt. Extreme Panik. Ich wusste nicht, was ich tun soll. Ich brauche einen beheizten Raum, ein Bett. Wo soll ich übernachten?«

Schlag auf Schlag

Ein Jahr zuvor war alles noch im Lot gewesen. Ferdinand, von Beruf Nachrichtentechniker, wickelt vom Wiener Zentrallager eines deutschen Konzerns Spezialtransporte ab. Neben dem Job pflegt er seinen Vater. Dann geht es Schlag auf Schlag: Der Vater stirbt am Christag 2014. Zu Sylvester ist Ferdinand seinen Job los - der Konzern übersiedelt das Zentrallager nach Deutschland. Wenig später rammt ein Alko-Lenker zwischen Heiligenstadt und Klosterneuburg das Auto seines Bruders, die Familie kommt bei dem Crash ums Leben. »Das hat mir das Genick gebrochen«, sagt Ferdinand. »Ich habe keine Post mehr geöffnet und mich um nichts mehr gekümmert.« Als er dann doch einen Brief öffnet, ist es bereits zu spät: der Termin für die Delogierung steht fest. An Freunde oder Bekannte wendet sich Ferdinand nicht – aus Scham. »Man will es nicht zugeben«, sagt er.

Notschlafstelle

Der Gerichtsvollzieher schließt die Tür der Zweizimmer-Gemeindewohnung in Ottakring ab. Er nennt Ferdinand die Adresse einer Notschlafstelle. Der Neo-Obdachlose meldet sich dort, bekommt einen Schlafplatz, anfangs nur für eine Nacht. »Das ist eine Erleichterung. Auch wenn das Achtbettzimmer sind, hat man

zumindest einen Spind, damit man nicht alles mitschleppen muss.« Am nächsten Tag meldet er sich wieder, erhält den Platz für drei Nächte. So geht es weiter, für eine Woche, einen Monat... »In die Notschlafstelle kann man um 18.00 Uhr rein und muss um 8.00 Uhr wieder raus. Man muss also den Tag irgendwie verbringen«, schildert Ferdinand.

Auf der Straße

Eine Anlaufstelle sind die sogenannten Tageszentren. Dort kann man zumeist duschen, Wäsche waschen, etwas Warmes essen. In vielen Tageszentren erhält man auch Meldezettel und Postadresse, was wiederum Voraussetzung für Sozialleistungen ist. Trotzdem: »Man kann nicht 10 Stunden im Tageszentrum sitzen. Man ist also tatsächlich einige Zeit auf der Straße«, sagt Ferdinand. Zum Problem können Feiertage und Wochenenden werden, wenn die meisten Tageszentren geschlossen haben. »Wenn du finanziell ganz unten bist, kannst du dir nichts mehr zu trinken oder zu essen leisten.«

Ganz unten sind viele. 15.000 Menschen sind österreichweit als wohnungslos registriert. »Das ist keine homogene Gruppe. Jeder hat seine eigene Geschichte und seine eigenen Ziele«, erklärt Ferdinand. »Obdachlosigkeit ist nicht von Schicht oder Bildung abhängig. Es gibt Leute mit Krawatte und Dreiteiler, die neben dir sitzen und obdachlos sind. Es kann jeden treffen. Jobverlust, dazu ein Kredit oder eine blöde Scheidung, und schon kann man auf der Straße landen.«

Stetig steigende Mieten und zunehmende Befristungen bedeuten, dass viele trotz Arbeit mit den laufenden Wohnkosten Probleme haben. »Ein Leistungsträger ist für mich nicht der Firmenboss, sondern die Supermarkt-Kassiererin: 25 Stunden, zwei Kinder, alleinerziehend.

Wenn es so weitergeht, wird auch diese Frau bald auf der Straße stehen, weil sie sich die Wohnung nicht mehr leisten kann«, sagt Ferdinand. »Ich frage mich, warum die Stadt Konzerne, die Gewinne machen, über Wohnbeihilfen oder Mindestsicherung indirekt subventionieren soll.«

Der lange Weg zurück

Ferdinand arbeitet sich stufenweise zurück, lässt erst einmal das Achtbettzimmer der Notschlafstelle hinter sich. »Dort habe ich immer nur ein halbes Auge zugemacht, weil ich Angst hatte, dass mein Zeug verschwindet«, erzählt er. Im Übergangwohnheim teilt man sich meist zu zweit ein Zimmer. »Von dort kann man sich mit Hilfe der Sozialarbeiter raushangeln. Je nach Bedürfnis landet man dann in einer Gemeindewohnung, im betreuten Wohnen oder in einer Pflegeeinrichtung.« Derzeit ist Ferdinand in einem Dauerwohnplatz des Samariterbundes untergebracht, schreibt dort Artikel für die Hauszeitung. Für den Verein »Supertramps« arbeitet er als Guide und vermittelt Interessierten Einblicke in den Alltag Obdachloser. »Es freut mich, wenn die Leute bei den Führungen ein neues Bild gewinnen und Hintergründe verstehen.«

Hilfe in Anspruch nehmen

Wer vor dem Verlust der Wohnung stehe, dürfe keinesfalls den Kopf in den Sand stecken, warnt Ferdinand. »Ich habe diesen Fehler gemacht, habe mich um nichts mehr gekümmert. Deshalb ist es mir passiert.« Er rät: »Post öffnen und vielleicht auch lesen.« Man dürfe sich nicht scheuen, externe Hilfe in Anspruch zu nehmen. Delogierungsprävention ist in Österreich Ländersache. In Wien können sich Mieter von Privat- und Genossenschaftswohnungen an die FAWOS (Fachstelle für Wohnungssicherung) wenden, Mieter von Gemeindewohnungen an die Magistratsabteilung 40.

4.326

Wohnungen wurden in Österreich im Jahr 2017 geräumt.

15.000

Menschen sind in Österreich derzeit als wohnungslos registriert.

85.000

Menschen sind in Österreich akut von Wohnungslosigkeit bedroht.

FAWOS

Die Wohnungslosenhilfe ist in Österreich Ländersache. Gemäß Mietrechtsgesetz sind die Bezirksgerichte dazu verpflichtet, bei Räumungsverfahren die Gemeinde zu verständigen. In Wien schaltet sich die Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) ein und nimmt mit den betreffenden Haushalten Kontakt auf. Von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte können sich auch selbst an die FAWOS wenden.

Telefon: 01/218 56 90
fawos@volkshilfe-wien.at

Supertramps

Der 2015 gegründete gemeinnützige Verein organisiert in Wien Touren, die von obdachlosen und ehemals obdachlosen Menschen geführt werden. Sie machen derart den Alltag eines obdachlosen Menschen erfahrbar. Ziele des Vereins sind Empowerment der Guides und Bewusstseinsbildung zum Thema Obdachlosigkeit.

Web: www.supertramps.at



Wie sicher ist unser Wasser?

Österreichs Wasserversorger liefern das Lebensmittel in Top-Qualität bis ins Haus. Gerade auf den letzten Metern kann aber noch viel passieren.

Der größte Schatz unseres Landes fällt buchstäblich vom Himmel. Im Schnitt fallen in Österreich jedes Jahr 1.100 Liter Niederschlag pro Quadratmeter. Inklusive Zuflüsse aus Nachbarländern und abzüglich Verdunstung steht am Ende ein sattes Plus in unserer Wasserbilanz: Rund 77 Milliarden Kubikmeter – das entspricht etwa der zwanzigfachen Wassermenge des Attersees – könnten wir theoretisch nutzen und damit 440 Millionen Menschen mit Trinkwasser versorgen.

Praktisch nutzen wir nur aber nur 3 Prozent des gesamt verfügbaren Wassers. Von den 2,6 Milliarden Kubikmetern (etwa das Volumen des Traunsees), die wir tatsächlich verbrauchen, entfallen zwei Drittel auf Industrie und Landwirtschaft, ein Drittel macht die Trinkwasserversorgung der Haushalte aus. Im Schnitt verbraucht jeder Österreicher 130 Liter Trinkwasser täglich, nur 3 Liter davon werden zum Trinken oder Kochen verwendet.

Was getrunken wird, stammt in 9 von 10 heimischen Haushalten von öffentlichen Wasserversorgern. Diese wiederum gelten als Lebensmittelunternehmen und lassen das Wasser

130

Liter Wasser verbraucht jeder Österreicher pro Tag

92%

der heimischen Haushalte werden mit öffentlichem Wasser versorgt.

regelmäßig auf eine Vielzahl von mikrobiologischen und chemischen Werten überprüfen, um der strengen österreichischen Trinkwasserverordnung zu entsprechen. Grundsätzlich kann man also davon ausgehen, dass das Trinkwasser hierzulande in bester Qualität bis zur Haustür fließt.

Die letzten Meter entscheiden

Das bedeutet allerdings nicht, dass es beim Endverbraucher in derselben Qualität aus der Leitung kommt. Am Ende kommt es auf die letzten Meter an. Veraltete Leitungen und Armaturen, eine zu geringe Entnahme und

falsche Temperaturen können die Qualität wesentlich beeinträchtigen. Schon von Natur aus enthält ein Milliliter einwandfreies Trinkwasser zwischen 10.000 und 100.000 Bakterienzellen – im Normalfall sind diese Mikroorganismen für Menschen ungefährlich. Unter bestimmten Bedingungen können sie sich im Wasser aber sehr schnell vermehren und Krankheiten im Magen- und Darmbereich oder der Lunge auslösen.

Risikofaktoren

In Wasserleitungen können sich sogenannte Biofilme anlegen, eine dünne Schicht aus Bakterien, Pilzen oder Algen. Diese ist nicht per se gefährlich. Steht das Wasser aber längere Zeit oder bei falscher Temperatur in der Leitung, kann sich der Biofilm stark vermehren. Problemstellen in Gebäuden sind etwa Totleitungen, Wasserspeicher und selten genutzte Entnahmestellen. Stagnierendes Wasser, in dem sich Keime unter den richtigen Bedingungen explosionsartig vermehren können, findet sich aber nicht nur in den Leitungen, sondern auch in unge reinigten Armaturen, in überdimensionierten Warmwasserspeichern, Enthärtungsanlagen, Wasserspendern, Tanks oder Kaffeeautomaten.



Am Endstück eines Armatur können sich Keime vermehren.

Die Bösewichte

Einer der Bösewichte ist das Bakterium *Pseudomonas aeruginosa*, ein Wasserkeim, der von der Pfütze bis zum See, aber auch in Leitungswasser vorkommen kann. Das Bakterium kann technische Anlagen bei Temperaturen von über 20 Grad besiedeln. Weil es resistent gegen verschiedene Antibiotika und Desinfektionsmittel ist und bei Menschen mit einem geschwächten Immunsystem schwere Erkrankungen wie Lungenentzündungen oder Wundinfektionen auslösen kann, gilt es als Krankenhauskeim. In kritischen Bereichen von Gesundheitseinrichtungen (auch in Trinkwasserspendern) muss das Wasser deshalb routinemäßig auf *Pseudomonas aeruginosa* untersucht werden. In der österreichischen Trinkwasserverordnung gilt für *Pseudomonas* im Leitungsnetz ein Richtwert von 0 KBE (koloniebildenden Einheiten) auf 100ml Wasser.

Ein weiterer Bösewicht sind die *Legionellen*. Sie vermehren sich am besten zwischen 30 und 50 Grad und stagnierendem Wasser in Biofilmen. Wird – etwa beim Duschen – mit *Legionellen* belastetes Wasser als Aerosol eingeatmet, kann dies zur sogenannten Legionärskrankheit (Legionellose) führen, einer schweren, manchmal auch tödlich verlaufenden Lungenentzündung. Im Jahr 2017 wurden in Österreich 218 Fälle der Legionärskrankheit registriert. Um *Legionellen* zu inaktivieren, muss das Warmwasser thermisch desinfiziert werden – das geschieht ab einer Temperatur von 60 °C.

Tipps für optimales Wasser

Schon ein paar einfache Maßnahmen helfen, um die Trinkwasserqualität im Gebäude zu erhalten. Weil das Hauptproblem Stagnation ist, sollte man das Wasser vor der Nutzung längere Zeit aus der Leitung fließen lassen. Die Faustregel: Nach 4 Stunden Standzeit 10 Sekunden rinnen lassen, nach 24 Stunden Standzeit mindestens 2 Minuten lang.

Experten raten, unbedingt auch auf die richtige Temperatur zu achten: Kaltwasser darf maximal 20 °C, Warmwasser sollte mindestens 55 °C haben.

Die Trinkwasserinstallation sollte regelmäßig gewartet werden. Weil Verkalkungen an Duschköpfen oder Armaturenendstücken zwar nicht von Haus aus schädlich, aber eine Nahrungsquelle für Bakterien sind, sollten Brauseköpfe, -schläuche sowie Filter und Armaturenendstücke regelmäßig gereinigt bzw. ausgetauscht werden.

Infos zur Trinkwasserqualität

Aktuelle Infos zur Trinkwasserqualität in Ihrer Region können auf der Website www.trinkwasserinfo.at abgerufen werden.

i Trinkwasser: So halten Sie die Qualität

Fließen lassen: Nach 4 Stunden Standzeit für 10 Sekunden, bei längeren Standzeiten 2 Minuten lang.

Temperatur: Kaltwasser sollte maximal 20 °C, Warmwasser mindestens 55 °C haben.

Hygiene: Endstücke von Armaturen und Duschköpfe regelmäßig reinigen oder wechseln.

i Wasser in der Mietwohnung

In manchen Altbauten finden sich noch Bleirohre. Wenn das Wasser durch diese Bleileitungen belastet ist (Grenzwert für Blei im Trinkwasser lt. Trinkwasserverordnung: 0,01 mg/l), und dies auch durch einen Wasservorlauf von einer Minute nicht behoben werden kann, trifft den Vermieter grundsätzlich eine Behebungspflicht – unabhängig davon, ob die Leitungen im Inneren des Mietobjekts liegen oder in allgemeinen Teilen des Hauses.

Sowohl bei einer erhöhten Bleikonzentration wie auch bei einem Wasserschaden (z.B. Rohrbruch) sollte der Vermieter unverzüglich schriftlich informiert und eine Behebung verlangt werden. Liegt eine Gebrauchsbeeinträchtigung vor, hat der Mieter ein Recht auf Mietzinsminderung.



Halten Sie Ihr Wasser frisch: Lassen Sie es richtig laufen!

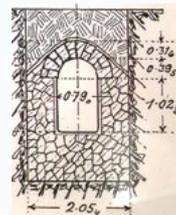
In 16 Stunden bis nach Wien

Jeder Wiener verbraucht im Schnitt 130 Liter Wasser bester Qualität. Möglich machen das zwei Hochquellenleitungen, die das kostbare Gut aus den Alpen in die Metropole transportieren.

Wien wuchs zum Start der Gründerzeit Mitte des 19. Jahrhunderts rasant, die Qualität des Trinkwassers aus den Hausbrunnen war schlecht. Mehrere Cholera-Epidemien erschütterten die k.u.k-Metropole. Der Bau der Kaiser-Ferdinands-Wasserleitung, die Wasser aus der Donau filterte, brachte keine Lösung.

Mammutprojekt

1864 beschloss der Gemeinderat schließlich ein Mammutprojekt: den Bau einer Quellenleitung, die Wien mit Wasser aus dem Schneeberg-Gebiet versorgen sollte. Kaiser Franz Joseph I. schenkte die im Höllental entspringende Quelle der Stadt. Von diesem »Kaiserbrunnen« – 95 Kilometer von Wien entfernt – sollte das Wasser



Profil des Leitungskanals der Hochquellenleitung (oben). Unten: Blick ins Innere des gemauerten Leitungskanals.



Das Wasserschloss der Kaiserbrunnenquelle am Fuße des Schneebergs. Hier wird das aus dem Berg fließende Wasser gesammelt und tritt dann seinen langen Weg nach Wien an.

bis in die Stadt fließen. 1873 wurde die 1. Hochquellenleitung in Betrieb genommen. **Gemauerter Kanal**

16 Stunden braucht das Trinkwasser vom Kaiserbrunnen bis nach Wien. Ganz ohne Pumpen, angetrieben nur von der Schwerkraft, fließt es in die 280 Meter tiefer liegende Stadt. Das Wasser legt dabei die gesamte Strecke erst in einem Stollen und danach in einem gemauerten Kanal zurück – Rohrleitungen gibt es erst in der Stadt. Nach und nach wurde die Leitung um weitere Quellen erweitert. Heute ist die 1. Hochquellenleitung insgesamt 150 Kilometer lang und versorgt knapp die Hälfte der Wiener Bevölkerung mit Trinkwasser. 1910 kam die Hochquellenleitung 2 dazu, die aus dem steirischen Hochschwabgebiet von Westen her die Stadt erreicht.

Überwachung der Qualität

Die in Niederösterreich und in der Steiermark gelegenen Quellgebiete gehören der Stadt Wien und werden auch von dieser verwaltet. Das Quellwasser wird und um die Uhr auf mögliche Verunreinigungen überwacht. Bevor es in das 3.000 Kilometer lange Wiener Rohrnetz geleitet wird, erfolgt eine Desinfektion mit Chlordioxid, um einer Verkeimung vorzubeugen.



Wanderweg

Entlang der 1. Wiener Hochquellenleitung führt ein Wasserleitungs-Wanderweg. So lässt sich die Trassenführung vom Höllental bis nach Mödling erkunden.



Immer wieder finden sich entlang des Weges die alten Wartungshäuschen.



Der Wanderweg ist in zwei Tagesetappen zu bewältigen. Etappe 1 führt vom Wasserleitungsmuseum bei Kaiserbrunnen (geöffnet von Mai bis Anfang November) über Hirschwang und Reichenau an der Rax bis nach Gloggnitz (ca. 18 km, Gehzeit ca. 4,5 h). In diesem Bereich ist festes Schuhwerk unbedingt empfehlenswert.

Die zweite Etappe führt von Bad Vöslau bis nach Mödling (ca. 17 km, Gehzeit ca. 4 h). In Mödling lässt sich das Aquädukt besichtigen.

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ich habe gemeinsam mit meiner besten Freundin eine Wohnung angemietet. Leider haben wir uns zerstritten und ich möchte daher ausziehen. Der Vermieter stimmt dem aber nicht zu. Er sagt es müssen beide kündigen oder gar keine. Ist er im Recht?

ANTWORT

Leider hat Ihr Vermieter in diesem Fall Recht. Wer gemeinsam mit Partner oder Freund eine Wohnung angemietet hat, kann – wenn alle den Mietvertrag unterschrieben haben – auch nur gemeinsam mit den anderen wieder kündigen. Dabei ist es gleichgültig, ob eine Lebens- oder Wohngemeinschaft vorliegt. Ein Mieter allein kann den Vertrag nicht wirksam kündigen oder beenden. Selbst nach einem Auszug bleibt er gegenüber dem Vermieter für Mietzinszahlungen verantwortlich. Wenn eine Person aus der Wohngemeinschaft aussteigen will, benötigt sie die Zustimmung von allen Mitmietern und dem Vermieter. Um Streitigkeiten vorzubeugen sollte man daher bereits im Mietvertrag vereinbaren, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wird und ihre Mitglieder wechseln können. Vor Abschluss des Vertrages empfehlen wir, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

FRAGE

Im Internet bin ich auf ein tolles Wohnungsangebot gestoßen. Allerdings bin ich jetzt verunsichert, da ich bereits vor der Besichtigung eine Anzahlung leisten soll. Die Vermieterin wohnt im Ausland und eine Vorauszahlung sei angeblich die einzige Option. Was raten Sie mir?

ANTWORT

Anzahlungen vor Wohnungsbesichtigung sind absolut unüblich und Sie sollten eine solche auf keinen Fall leisten. Ist das Geld einmal überwiesen, gibt es in den meisten Fällen keine Möglichkeit mehr es zurückzubekommen. Hier sind Betrüger am Werk. Meist soll das Geld auf ein ausländisches Konto überwiesen werden. Gelockt werden potenzielle Betrugsopfer mit günstigen Wohnungen in ausgezeichneten Lagen. Wenn sie auf ein solches Angebot stoßen, sollten sie vorsichtig sein. Seriöse Vermieter verlangen keinerlei Anzahlungen vor Besichtigung der Wohnung. Wenn Sie von jemandem, mit dem Sie nur per E-Mail Kontakt hatten, zu einer Vorauszahlung aufgefordert werden, sollten Sie den Kontakt abbrechen und die Beweise sichern. Steht der Verdacht einer Straftat im Raum, sollten Sie sich an die Polizei wenden.

FRAGE

In meiner Altbauwohnung wird es im Sommer immer sehr heiß. Darf ich eine Klimaanlage einbauen?

ANTWORT

Beim Einbau einer Klimaanlage handelt es sich um eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes. Diese kann u.U. durchgesetzt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen: Die Veränderung muss dem Stand der Technik entsprechen, verkehrsbüchlich sein, einwandfrei ausgeführt und auf Kosten des Hauptmieters durchgeführt werden. Zudem darf es zu keinen schutzwürdigen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters kommen, das Haus dadurch keine Beeinträchtigung erleiden und die Veränderung keine Gefahr für Personen und Sachen darstellen. Die beabsichtigten Arbeiten müssen dem Vermieter schriftlich angezeigt werden – möglichst exakt mit Plänen und Kostenvoranschlägen. Vor allem bei Eingriffen in die Bausubstanz prüfen die Gerichte streng, ob die geplanten Veränderungen verkehrsbüchlich sind. Ohne Zustimmung des Vermieters oder der Behörde darf ein Klimagerät nicht angebracht werden. Unsere Mitglieder können sich bei einer Beratung umfassend informieren.



»Ohne Mietervereinigung wäre das nie gerichtet worden«

Für die Reparatur kaputter Außenfenster ist der Vermieter zuständig. Was tun, wenn dieser nichts unternimmt?

Monatelang kämpfte Frau A. gegen Feuchtigkeit, Zugluft und Kälte. Zwei Fenster ihrer Genossenschaftswohnung in Wien-Brigittenau waren undicht und ließen sich nicht mehr richtig schließen. Bei Regen drang Wasser über die Fensterbänke in die Wohnung und sorgte für feuchte Mauern.

Die Mieterin informierte die Hausverwaltung. Diese ließ die Fenster nachstellen und schmieren, behoben wurde der Schaden dadurch jedoch nicht. Nachdem Frau A. die Reparatur urgerte, wurde erneut gefettet und justiert. Die Fenster blieben trotzdem undicht.

Schließlich wandte sich Frau A. hilfesuchend an die Mietervereinigung. MVÖ-Juristin Elisabeth Nitsche stellte für die Mieterin Ende Jänner einen Antrag auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten bei der Schlichtungsstelle. »Die Instandsetzung der Fenster ist nach dem



Elisabeth Nitsche
Die MVÖ-Juristin betreute Frau A. im Erhaltungs-Verfahren.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als Arbeit an allgemeinen Teilen des Hauses beziehungsweise als Arbeit zur Behebung ernster Schäden im Inneren des Mietobjekts zu qualifizieren. Die Vermieterin trifft also die Erhaltungspflicht«, erklärt Mietrechts-Expertin Nitsche.

Kurz nach Einlangen des Schlichtungsstellen-Antrags bei der Genossenschaft handelte diese plötzlich rasch und beauftragte umgehend einen Fachbetrieb mit der Sanierung. Bei beiden beschädigten Fenstern wurden sowohl die Dichtungen als auch das abgenutzte Scharnier ersetzt. Mit Erfolg, wie die Mieterin bestätigt: »Die Fenster schließen merklich besser.« Der Antrag bei der Schlichtungsstelle konnte daraufhin zurückgezogen werden. Frau A. freut sich über ein Stück wiedergewonnene Wohnqualität: »Vielen Dank für ihre Hilfe. Ohne die Mietervereinigung wäre das nie gerichtet worden.«

i Erhaltungspflicht der GBV

Eine Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ist verpflichtet, Haus, Mietgegenstände und Gemeinschaftsanlagen in ortsüblichem Zustand zu erhalten. Diese zwingende Erhaltungspflicht der GBV umfasst allgemeine Teile des Hauses wie z.B. Dach, Fassade, Stiegenhaus, aber eben auch Außenfenster. Im Gegensatz zum MRG besteht für eine GBV auch im Inneren des Mietobjektes eine Erhaltungspflicht, ohne dass eine Gesundheitsgefährdung oder ein Schaden an der Substanz vorliegen muss. Ausgenommen davon sind Bagatellreparaturen wie Streichen oder Tapezieren. Kommt die GBV der Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Mieter die Durchführung von Erhaltungsarbeiten über Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw. beim Bezirksgericht) erzwingen lassen.



Justin Kadi forscht an der Technischen Universität Wien. Schwerpunkte seiner Forschungstätigkeit sind Wohnungspolitik, Gentrifizierung und soziale Ungleichheit in der Stadt.

Stadtforscher Justin Kadi analysiert im Interview die Pläne der Regierung zum Thema Wohnen, erklärt die Bedeutung von Altverträgen, Investitionslogiken und Verdrängung und skizziert mögliche Eckpunkte eines neuen, fairen Mietrechts.

»Der Lagezuschlag ist absurd«

In einem Interview haben Sie kürzlich gesagt, dass der private Wohnungsmarkt die Menschen »sortiert«. Inwiefern?

Der private Mietwohnungsmarkt ist, was Preisstruktur und Mieten betrifft, sehr differenziert. Die geographische Lage nimmt über den Lagezuschlag Einfluss darauf, wie viel Miete man in diesem Sektor zahlt. Ende der 90er-Jahre musste man in einem attraktiven Viertel etwas über 3 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen. Heute sind wir bei 10,93 Euro. Hier findet ein sozial gestaffelter Sortierungsprozess statt.

Dabei hängt die Wahlfreiheit eines Mieters aber nicht nur von finanziellem, sondern auch von sozialem Kapital ab: Wenn man seinen Gehaltszettel abgeben oder sich beim Vermieter vorstellen muss, kann auch Diskriminierung eine Rolle spielen.

Der Lagezuschlag ist in den letzten Jahren stark gestiegen und an den Grundstückspreis gekoppelt. Könnte man über den Lagezuschlag auch wieder gegensteuern – wie könnte das aussehen?

Die Frage ist, bis zu welchem Grad man im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), also dem striktest regulierten Bereich des Mietrechts, Grundstückspreise einrechnen will.

Es braucht also neue Kriterien für den Lagezuschlag?

Es braucht eine grundsätzliche und breit geführte Diskussion darüber, inwiefern das Instrument des Lagezuschlags gerechtfertigt ist oder nicht.

Der Lagezuschlag ist eigentlich absurd. Denn die Lage hat nichts damit zu tun, was der jeweilige Immobilieneigentümer macht, sondern mit öffentlichen Geldern, die die Stadt investiert. Diese Gelder machen die Stadt für alle besser, werden aber am Ende von den privaten Vermietern über den Umweg höherer Mieten als Gewinn abgeschöpft. Die Diskussion geht derzeit in zwei Richtungen: Einerseits öffnet sich mit der jüngsten OGH-Entscheidung zum Lagezuschlag ein Möglichkeitsfenster für Einschränkungen.

Auf der anderen Seite schreibt die Bundesregierung in ihr Programm, die Ausnahmen vom Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln aufzuheben. Das geht in eine ganz andere Richtung. Von der Gründerzeitregelung sind zwischen 90.000 und 100.000

Wohnungen betroffen. Derzeit unterliegen dem Vollanwendungsbereich des MRG in Wien etwa 215.000 Wohnungen. Durch die hohe Anzahl an befristeten Mietverträgen sind Änderungen bei den Lagezuschlägen relativ rasch einzupreisen. Das kann massive Auswirkungen auf jene Gebiete haben, in denen Leute mit relativ weniger Geld zentrumsnah wohnen können.

Sie haben schon vor längerem gesagt, dass es höchste Zeit wäre, für Gentrifizierung nach Wien zu schauen.

Die Diskussion zu Gentrifizierung in Wien muss breiter werden, damit auch in der Öffentlichkeit ankommt, welche Probleme es mit sich bringt, wenn Leute verdrängt werden.

Ein wichtiger Faktor sind befristete Mietverträge. Für einen Vermieter sind die Möglichkeiten, in einem bestehenden Vertrag Anpassungen vorzunehmen, durch das Mietrecht begrenzt. Mit der Wiedervermietung eröffnen sich allerdings Spielräume. Je mehr befristete Mietverträge es gibt, desto größer werden diese Spielräume. ▶

Im privaten Bestand in Wien gibt es mittlerweile etwa ein Drittel befristeter Mietverträge. Bei Neuverträgen sind gar zwei Drittel befristet. Das setzt eine starke Dynamik in Gang.

Wird die Diskussion um Gentrifizierung derzeit noch zu akademisch geführt?

Ich denke es wird momentan noch zu wenig breit darüber diskutiert, welche Auswirkungen es hat, wenn sich in der Innenstadt immer weniger Leute das Wohnen leisten können. Die Diskussion ist in Österreich immer noch stark vom Recht des Eigentums und Eigentümerinteressen geprägt. Man muss aber auch die andere Seite sehen. Ich glaube, es bräuchte hier mehr Zuspitzung und Bewusstseinsbildung. Es geht darum, dass Leute aus ihren angestammten Wohnungen und Nachbarschaften verdrängt werden. Da liegt Arbeit vor uns, um für mehr Klarheit in der Debatte zu sorgen.

Wie Sie aufgezeigt haben, finden sich in den Plänen der Regierung zahlreiche Forderungen der Immo-Lobby. Wenig überraschend würden die meisten dieser Maßnahmen keine Verbesserungen für Mieter bringen. Aus ihrer Sicht: was ist das für Mieter problematischste Vorhaben in diesem Regierungsprogramm?

Das Regierungsprogramm schmückt sich mit blumigen Formulierungen, die suggerieren, dass am Ende für alle alles besser wird. Hier gilt es, kritisch auf die Fakten zu blicken.

Bei drei konkreten Maßnahmen sehe ich Gefahr für die Situation von Mietern. Über den möglichen Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln haben wir schon gesprochen - das würde viele Wohnungen in Wien treffen.

Eine andere Geschichte ist die bisher noch vage gehaltene Formulierung des »angemessenen« Mietzinses bei Sanierung. Wenn ich das richtig interpretiere, dann steckt dahinter, dass man ein Haus aus dem Vollarwendungsbereich des MRG heraus sanieren kann. In anderen Städten - zum Beispiel in Berlin - ist dies ein gängiges Mittel geworden, um Erträge zu maximieren und Mieter zu verdrängen. Dort wurden massiv Wohnungen saniert, allerdings an den Bedürfnissen der Leute vorbei.

Ein weiterer Punkt sind Änderungen bei den Eintrittsrechten in

Mietverträge. Die Immobilienwirtschaft behauptet gerne, dass die große Zahl an Altverträgen den Markt verzerren würde. Wenn diese Altverträge teurer werden, würden dafür die Preise insgesamt sinken, lautet das Argument. Doch es gibt gar nicht so viele Altverträge, wie gerne erzählt wird: Auswertungen der Statistik Austria zeigen, dass 85 % der privaten Mietverträge in Österreich in den letzten 20 Jahren abgeschlossen wurden. Die restlichen Altverträge, die es noch gibt, sind essenziell dafür, einen gewissen Bestand an leistbaren Wohnungen in der Stadt zu halten. Fallen sie weg, trifft das vor allem junge Menschen, die neu in den Wohnungsmarkt eintreten.

In Österreich gibt es im internationalen Vergleich einen hohen Anteil an Mietern. Nun wird ein höherer Anteil von Eigentum als wünschenswert propagiert. Für Eigentum gibt es aber hohe Einstiegshürden. Das muss man sich erst leisten können...

Eigentum ist nur höheren Einkommen zugänglich. Für die meisten Leute, gerade in Wien, ist eine Eigentumswohnung keine Option. Die Preisentwicklung war dort in den letzten Jahren rasanter als im Mietbereich.

Um die Eigentumsquote zu erhöhen, sind meiner Meinung nach nur zwei Maßnahmen denkbar. Beide hätten allerdings katastrophale Folgen.

Eine Maßnahme wäre eine massive Privatisierung von sozialem Wohnungsbau, weil hier die Möglichkeit besteht, öffentliches Eigentum relativ billig abzugeben. Damit würde ein größeres, sozial durchmischtes Segment mit qualitativ hochwertigem Wohnraum in Frage gestellt werden und in Richtung eines sozialen

»Der private Mietwohnungsmarkt versagt systematisch darin, Wohnungen für Leute mit wenig Geld bereitzustellen.«

Wohnungsbaus wie in Großbritannien oder in den USA führen, wo es einen kleinen, residualen Sektor gibt, der stigmatisiert ist.

Eine zweite Maßnahme wäre, an einer wesentlichen Säule der Stabilität des österreichischen Bankensystems zu rütteln - nämlich den Eigenkapitalvorschriften für die Kreditvergabe an private Haushalte. Wenn man heute zur Bank geht, muss man zwischen 20 und 30 % an Eigenmitteln für einen Kredit bereitstellen können. Somit lässt sich auch relativ schnell ausrechnen, für wie wenig Leute das eine denkbare Option ist. Senkt man allerdings die Eigenkapitalvorschriften, bringt das die Stabilität der Volkswirtschaft in Gefahr. Die weltweite Finanzkrise 2008 hat es gezeigt. Einer ihrer wesentlichen Auslöser war die Vergabe laxer Immobilienkredite in den USA um mehr Leuten Zugang zu Wohnungseigentum zu verschaffen.

Immer wieder wird das Argument vorgebracht, dass ein freier Wohnungsmarkt die Mieten senken würde. Der Markt würde das dann schon regeln, heißt es. Dabei ist es doch so, dass es ja ohnehin bereits einen freien Wohnungsmarkt gibt. Der Richtwert gilt nur für Altbauten. Für Neubauten gilt er nicht. Hier kann man also verlangen, was der Markt hergibt. Trotzdem steigen die Mieten stärker als die Einkommen. Funktioniert ein freier Wohnungsmarkt nicht?

Dass ein unregulierter Markt zu einer besseren Versorgung führt, wie uns die Immobilienwirtschaft nur zu gern weismachen möchte, ist eine Mär. Die angesprochene Situation im Mietrecht ist das beste Beispiel. Mietrechtlich ist der private Neubau ja wesentlich geringer als der Altbau reguliert. Ausreichend neue Wohnungen gibt es trotzdem nicht.

Der Kern des Problems liegt darin, dass der Wohnungsmarkt kein vollkommener Markt ist. Der Wohnungsmarkt funktioniert eben nicht wie der Orangen- oder Bananenmarkt.

Wohnen hat als wirtschaftliches Gut bestimmte Besonderheiten, die dazu führen, dass sich Angebot und Nachfrage nicht ausgleichen. Wohnungen sind etwa in der Bereitstellung sehr kapitalintensiv; gleichzeitig dauert es lang, um sie bereitzustellen.

Außerdem haben Mieter keine vollständige Information über den Markt, wie es für einen funktionierenden Markt nötig wäre. All das führt dazu, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Wir sprechen von systematischem Marktversagen.

Was heißt das für Mieter?

Für Mieter ist das Problem, dass der private Mietwohnungsmarkt systematisch darin versagt, Wohnungen für Leute mit wenig Geld bereitzustellen. Ganz simpel heruntergebrochen: der private Eigentümer möchte mit der Wohnung gern eine überdurchschnittliche Rendite verdienen. Diese lässt sich aber nicht mit unterdurchschnittlichen Mieten verdienen. Wenn man baut, vermittelt man also lieber an die Mittelschicht oder an die reicheren Haushalte. Deshalb ist der private Wohnungsmarkt am sozialen Auge blind.

Ich finde es absurd, dass wir immer noch darüber diskutieren, ob man durch Deregulierung des privaten Marktes wesentliches bewirken kann. Die Erkenntnis, dass das nicht funktioniert, hatte man in Wien schon am Ende der Gründerzeit – das war der Ausgangspunkt für sozialen Wohnungsbau.

Obwohl die Preise für Zinshäuser steigen und Renditen von rund 4 Prozent erwartet werden, wird immer wieder behauptet, dass sich das Investment nicht rechnen würde. Es gebe so viel zu sanieren, durch das Mietrecht könne man nur niedrige Mieten verlangen. Wie sinnvoll ist es, in etwas zu investieren, das sich angeblich nicht rechnet?

Das Argument, dass man mit einem Zinshaus nichts verdienen kann, ist Teil der Diskussion, mit der von Seiten der Immobilienwirtschaft versucht wird Regulationen abzuschaffen, damit man mehr verdienen kann.

Momentan sind Immobilien immer noch lukrativer als die meisten anderen Anlageformen. Deswegen gibt es ja so viele Investitionen in den Sektor. Derzeit gibt es noch eine zu undifferenzierte Diskussion über die Verwertungsmodelle im Zinshausbereich – als wäre die Vermietung die einzige Möglichkeit. Das ist ja nicht so. Parifizierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen spielt etwa mittlerweile eine wesentliche Rolle in Wien.

»Der Lagezuschlag sollte abgeschafft werden.«

Weil die Eigentumspreise derzeit rasant steigen, kann es sich auszahlen, ein Zinshaus zu kaufen, das Haus zu parifizieren und die Wohnungen einzeln zu verkaufen. Bei einem Haus mit 10 Wohnungen kann man womöglich schon mit drei oder vier verkauften Einheiten den Kaufpreis abgedeckt haben. Der Rest ist dann Gewinn.

Was ebenfalls stattfindet und wenig Aufmerksamkeit in der öffentlichen Debatte hat: man kauft ein Haus, lässt es verfallen, reißt es anschließend ab und baut dann neu – Vorsorgewohnungen oder neue Mietwohnungen, die nicht in den Vollarwendungsbezug des MRG fallen und zum freien Mietzins vermietet werden können. Es gibt also einiges an Spielräumen unter den derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Investoren haben sich also nicht in den Ruin gestürzt?

(lacht) Das glaube ich nicht.

Im Zinshausmarkt ist die Immobilie bereits mehrfach ausfinanziert. Wie bewertet man so eine Immobilie? Um als Investor meine Rendite zu berechnen, muss ich eine Nutzungsdauer ansetzen. Wie lang ist die?

Es ist das Geschäft der Investoren, das zu machen – unter den regulativen Bedingungen, die wir haben. Oft sind die Kalkulationen auf einen Weiterverkauf angelegt. Es gab eine Studie unseres Instituts zu Transaktionen im Zinshausbestand in Wien von 1985 bis 2005. In diese Zeit fällt die Forcierung der sanften Stadterneuerung Anfang der Neunziger und die Mietrechtsreform 1994. Ein Ergebnis der Studie war, dass innerhalb dieser 20 Jahre 25 Prozent des Gebäudebestands in diesem Sektor den Besitzer gewechselt haben und die Behaltdauer immer kürzer wird. Die Studie zeigt also, dass Investoren oftmals gar nicht so langfristig kalkulieren, sondern mit Parifizierung und dem Verkauf einzelner Wohnungen oder Hausverkauf rechnen. In der kritischen Wohnungsforschung gibt es dazu noch viel Forschungsbedarf.

Was wäre an Forschung im Detail nötig?

Viele Städte sind heute damit konfrontiert, dass neue Akteure aus dem Finanzmarkt eine größere Rolle im Wohnungsmarkt übernehmen. Es ist wichtig, kritisch hinzuschauen und Wissen darüber zu erarbeiten, wie diese Akteure am Wohnungsmarkt operieren, was ihre Interessen sind, wie sie ihre Wohnungen bewirtschaften und vor allem welche Auswirkungen das für Mieter hat. In diesen Bereich, in Fragen von regulativen Lücken, Investitionslogiken und Bewirtschaftungsstrategien muss viel mehr Forschung einfließen.

Wo würden Ihrer Meinung nach die Eckpunkte eines neuen Mietrechts zu setzen sein? Worauf müsste es basieren, um Wohnen trotzdem leistbar zu halten?

Aus der Sicht von Mietern gedacht fallen mir drei Dinge ein.

Erstens: Der Lagezuschlag sollte abgeschafft werden.

Zweitens: Das System der Mietzinsfestsetzung muss wesentlich transparenter für Mieter werden als das aktuelle Richtwertsystem.

Drittens: Die Befristungsmöglichkeiten sollten eingeschränkt werden. Die Beschleunigung und zunehmende Marktausrichtung durch Befristungen findet ja nicht nur am Wohnungsmarkt, sondern auch am Arbeitsmarkt statt. Prekarisierung, Projektarbeit, Anstellung auf kurze Dauer restrukturiert die Erwerbstätigkeit vieler Menschen und schafft Unsicherheit.

Spricht das nicht auf der anderen Seite für befristete Mieten?

Das ist ein von der Immolobby oft vorgebrachtes Argument. Es lässt aber eine weit bekannte Realität des Mietrechts komplett außen vor. Tatsache ist: Ein Mieter mit einem unbefristeten Mietvertrag kann jederzeit kündigen, jederzeit woanders hinziehen. Ich bin als Mieter nicht gezwungen, alle drei oder fünf Jahre wieder auf den Wohnungsmarkt zu schauen. Bei einer Befristung kann es mir allerdings schnell passieren, dass ich keinen Job und keine Wohnung mehr habe.

Vielen Dank für das Gespräch.

Schimmel! Was tun?

Schimmel in der Wohnung? Im Gespräch mit *Fair Wohnen* erklärt Gerichtssachverständiger Bernhard Hartenthaler, wie Schimmelpilze in Innenräumen entstehen, worauf es bei einer fachgerechten Sanierung ankommt und wie man das Risiko eines Befalls minimieren kann.



Bernhard Hartenthaler ist Architekt und Gerichtssachverständiger für Hochbau und Architektur sowie Innenarchitektur. www.sv-hartenthaler.at

In jedem 5. Haushalt in Österreich findet sich Schimmel, etwa jeder 10. Haushalt weist einen problematischen Schimmelpilzbefall auf. Die Ursachen für Schimmel können sehr vielfältig sein, haben aber eines gemeinsam: Feuchte.

Wie erkennt man Schimmel?

Kennzeichen für Schimmelbefall sind dunkle Flecken an der Wand oder ein muffig-modriger Geruch. Schimmel kann auch verdeckt auftreten, zum Beispiel hinter Schränken, Tapeten oder in Fußböden.

Wie gefährlich ist Schimmel?

»Schimmelpilzbefall in Innenräumen stellt ein Gesundheitsrisiko dar«, sagt Sachverständiger Bernhard Hartenthaler. In Studien konnte der Zusammenhang von Schimmelpilzbelastung mit Atemwegsbeschwerden nachgewiesen werden, wobei immungeschwächte und allergische Personen besonders gefährdet sind.

Wie entsteht Schimmel?

Die Sporen von Schimmelpilzen sind ein ganz natürlicher Bestandteil der Luft. Finden diese Sporen die richtigen Wachstumsbedingungen vor, wächst

ein Schimmelpilz. Dieser bildet ein Wurzelgeflecht (»Mycel«), welches wiederum Sporen freisetzt.

»Erhöhte Feuchtigkeit ist der wichtigste Faktor für das Pilzwachstum«, erklärt Hartenthaler. Ab einer relativen Oberflächenfeuchte von etwa 80 Prozent sei mit Schimmelpilzwachstum zu rechnen. »Es kann also bereits zu Pilzwachstum kommen, bevor die Taupunkttemperatur erreicht und Wasser kondensiert ist.«

Neben der Feuchtigkeit braucht der Pilz geeignete Nahrung in Form organischer Stoffe. Diese findet er in vielen Bau- und Einrichtungsmaterialien. »Es reicht auch schon Staub«, sagt Hartenthaler.

Wo kommt die Feuchte her?

Undichte Stellen in der Gebäudehülle oder bei Leitungen sind meist durch punktuelle Wasserschäden gut zu erkennen. Schwieriger wird die Ursachenforschung bei Kondensationserscheinungen. Der Experte skizziert die bauphysikalische Grundlage: »Die in der warmen Innenraumluft enthaltene Feuchtigkeit kann an der Innenseite kalter Außenwände kondensieren. Je höher die Luftfeuchtigkeit, umso höher ist die

Temperatur, bei der Tauwasser anfallen kann. In vielen Fällen beginnen Kondensationserscheinungen bei einer Bauteiltemperatur unter 13 °C an der raumzugewandten Seite. Ein zu feuchtes Raumklima kann also ebenso zu Schimmelbefall führen wie zu kalte Außenwände.« Hier sind die genauen Ursachen oft nur durch längere Messungen des Raumklimas und der Bauteiltemperaturen bzw. einer Gebäudethermografie ergründbar.

Schließlich geht es um eine wesentliche Frage: Wurde der Schimmelpilzbefall durch falsches Nutzerverhalten oder durch Mängel in der Bausubstanz (wie unzureichende Wärmedämmung oder Wärmebrücken) hervorgerufen?

Ursachen bekämpfen

Gegen ein zu feuchtes Raumklima kann der Nutzer selbst vorgehen. Interne Feuchtigkeitsquellen (Wäschetrockner, Aquarium etc.) können entfernt sowie durch regelmäßiges Stoßlüften die Feuchtigkeit nach Außen abgeführt werden. Zu kalten Außenbauteilen kann durch eine außenliegende Wärmedämmung zu Leibe gerückt werden. »Wärmedämmungen an der Rauminnenseite soll-

te man möglichst vermeiden«, warnt Hartenthaler. »Unsachgemäß ausgeführte Innendämmung kann die Situation noch verschlechtern.« Wenn eine Außendämmung nicht möglich sei, sollte man unbedingt einen Bauphysiker zu Rate ziehen.

»Wird die Ursache behoben, kann der Schimmel nicht weiter wachsen und es sind abschließend die schon bestehenden Schimmelpilze zu entfernen. Werden nur die Symptome behandelt und entfernt, wird der Schimmel bald wieder da sein.«

Sanierung

Neben der Behebung der Ursache ist natürlich auch eine Sanierung erforderlich. »Achtung vor Wundermitteln und Wunderverfahren, die unabhängig von der Schadensursache nur die Symptome bekämpfen«, warnt der Experte. »Die Erfahrung zeigt, dass ein Teil der

angebotenen Verfahren teilweise jeder wissenschaftlichen Grundlage entbehrt und keine Ursachenbehebung enthält. Die Wiederkehr des Schimmels ist so gewiss.«

Hartenthaler rät, sich ein Sanierungskonzept von unabhängigen Fachleuten erstellen zu lassen. Wesentliche Grundlagen einer Sanierung sind:

- Arbeitsbereich abschotten und die Freisetzung von Pilzsporen verhindern.
- Pilzsporen immobilisieren, zB. durch Befeuchtung oder überstreichen.
- Entfernen und Ersatz der befallenen Bauteile, da auch von abgetöteten Schimmelpilzteilen Gesundheitsgefahren ausgehen.
- Gesicherte Entsorgung, damit Sporen nicht verbreitet werden.
- Am Ende muss die Baustelle feingereinigt werden.

+ Do's

- **Raumklima** im Winter mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von max. 55% bzw. 65%; zeitlich begrenzt durch ausreichende Stoßlüftung oder mechanische Lüftungsanlagen (mit Feuchterückgewinnung und/oder Befeuchtungsanlage zur Erhaltung eines normgerechten Raumklimas). Sofern die Außentemperatur mehrere Tage unter 0°C beträgt sind diese Werte um 1% pro 1°C zu reduzieren.
- **Bewusste Nutzung:** Keine Fischzucht oder Plantage im Wohnzimmer, kein Wäschetrocknen in der Wohnung.
- **Bei Schimmelbefall** die Verteilung von Sporen verhindern (nicht trocken abwischen, Sanierungsbereich abschotten).
- **Feinreinigung** nach Sanierung
- **Mineralische** Baustoffe und Beschichtungen anwenden – keine Dispersionsfarben, keine gipshaltigen Baustoffe in Problemzonen wie zB. beim thermisch nicht sanierten Altbau.

- Don'ts

- **Die Innenseiten** von Außenbauteilen nicht von der Raumheizung abschotten (Vermeiden von Einbaumöbeln vor Außenwänden, keine wärmedämmenden Innentapeten verwenden). Außerdem: Keine unbeheizten Räume im Wohnungsverband.
- **Innendämmung** ist problematisch – Ausführung nur nach bauphysikalischer Planung.
- **Vorsicht beim Lüften** kühler Kellerräume bei feuchtwarmem Außenklima.
- **Fenstertausch:** Werden im thermisch unsanierten Altbau alte undichte Kastenfenster gegen dichte neue Fenster ausgetauscht, kann es zu Problemen kommen: Eventuell Lüftungskonzept überlegen.
- **Das Einbringen** von bioziden Mitteln (Giftstoffe) in den Innenraum (fungizidhaltige Wandbeschichtungen, Vernebelungen etc.) ist bei einer fachgerecht ausgeführten Sanierung nicht erforderlich.

i Wer haftet bei Schimmel in der Wohnung?

Die Beseitigung von Schimmel in der Mietwohnung zählt zu den notwendigen Erhaltungsarbeiten im Mietrechtsgesetz und kann rechtlich durchgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass vom Schimmel eine ernste Gefährdung für die Substanz des Hauses oder die Gesundheit der Bewohner ausgeht.

Ernster Schaden

Ein ernster Schaden liegt vor, wenn der Verputz und die Bausubstanz und nicht nur die Wandoberfläche von Schimmel betroffen ist.

Ist ein Nutzerfehlverhalten auszuschließen, muss der Hauseigentümer die Sanierung veranlassen und die Kosten tragen. Das gleiche gilt für Baumängel.

Unverzüglich melden

Der Mieter muss den Schimmel unverzüglich dem Vermieter melden. Die MVÖ rät, den Vermieter (schriftlich und wenn möglich mit Fotos) auf den Schaden aufmerksam zu machen und die Reparatur einzufordern.

Mietzinsminderung

Da es bei Schimmel zu einer Gesundheitsgefährdung kommt, liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des Mietrechtes vor. Das Gesetz sieht für solche Fälle das Recht zur Minderung des Mietzinses vor. Dies gilt für alle Arten von Mietverhältnissen. Es ist nicht von Bedeutung, wann das Gebäude errichtet wurde. Einen Anspruch auf Mietzinsminderung haben auch Mieter eines Ein- oder Zweifamilienhauses.

Die MVÖ empfiehlt, vor einer Mietminderung unsere JuristInnen zu konsultieren, denn: Bezahlte man weniger Miete als vorgeschrieben ein, riskiert man eine Mietzins- und Räumungsklage. Es gibt aber die Möglichkeit, einen eingeschriebenen Brief an Vermieter bzw. Hausverwaltung zu schicken, die Beeinträchtigungen aufzuzählen und zu erklären, dass man die Miete nur noch unter Vorbehalt einer Mietzinsminderung einbezahlt.

Wichtig ist es, weiterhin die Miete in voller Höhe einzuzahlen. Die Erklärung, dass man die Miete nur noch unter Vorbehalt einbezahlt, ermöglicht es, später vor Gericht zu gehen und einen Teil der Miete als Mietzinsminderung einzuklagen. Womöglich ist vor diesem Schritt eine Einigung mit dem Vermieter möglich.



Auf zum See

Wenn der Sommer die Temperaturen auf über 30 Grad steigen lässt, ist Abkühlung gefragt. Aber wo? Wir haben die idyllischsten Badeseen Österreichs gesucht – und gefunden.



KÄRNTEN

Länge **0,9 km**
 Breite **0,6 km**
 Fläche **44 ha**
 Tiefe **13 m**
9122 St. Kanzian

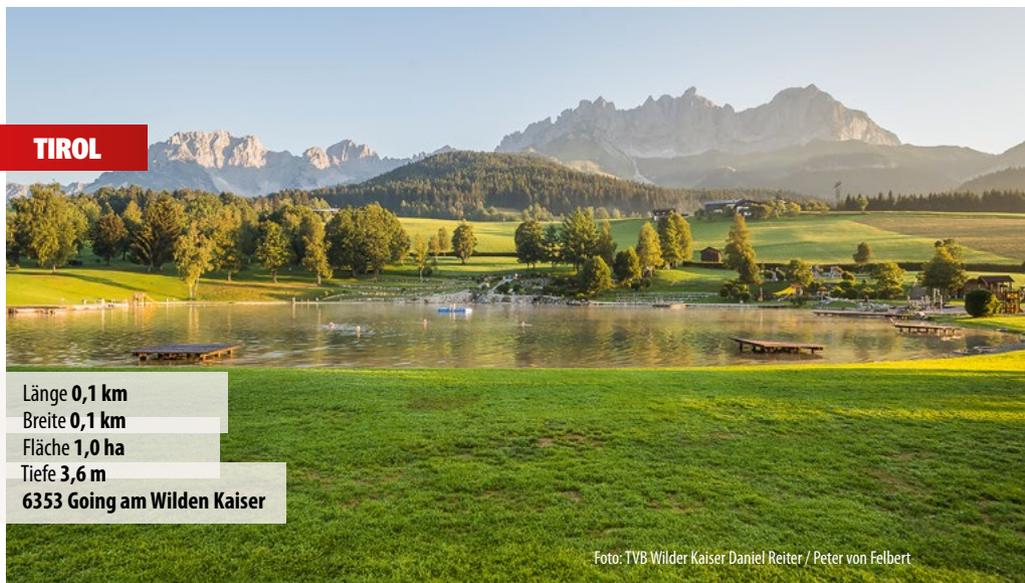
Foto: Zupanc, Region Klopeiner See – Südkärnten

Der Ursprüngliche

Turnerseer. Die idyllische Lage mit dem traumhaften Blick auf die Karawanken ist allein schon eine Reise wert. Eine Tiefe von nur 13 Meter und die windgeschützte Lage machen den Turnerseer mit einer Wassertemperatur von bis zu 28 Grad im Sommer zu einem der wärmsten Badeseen Europas. Naturfreunde schätzen die Schilf- und Unterwasserpflanzengürtel und die sehr gute Wasserqualität. Rund um den See liegen sieben Badestellen (darunter zwei Campingplätze). Im nahe gelegenen Naturschutzgebiet Sablatnigmoor finden sich mehr als 170 Vogel- und mehr als 300 Pflanzenarten.

Der Aussichtsreiche

Badeseer Going. Eine internationale Jury kürte den Goinger Badeseer zum schönsten Naturbadeseer Tirols. Kinder freuen sich über den flachen, weißen Strand, die Wasserrutschen und Wassertemperaturen von bis zu 24 Grad, obwohl der See aus frischen Quellen des Kaisergebirges gespeist wird. Für die Großen gibt es auf der 50.000 Quadratmeter großen Liegewiese genug Platz und eine kaum zu überbietende Aussicht auf den Wilden Kaiser. Für Sportler bieten sich in einer eigenen »Beach Area« gleich vier Beachvolleyball-Plätze an. Geöffnet ist der Badeseer bei Schönwetter täglich von 9 bis 19 Uhr.



TIROL

Länge **0,1 km**
 Breite **0,1 km**
 Fläche **1,0 ha**
 Tiefe **3,6 m**
6353 Going am Wilden Kaiser

Foto: TVB Wilder Kaiser Daniel Reiter / Peter von Felbert



VORARLBERG

Länge **0,16 km**
 Breite **0,06 km**
 Fläche **1,0 ha**
 Tiefe **14 m**
6733 Fontanella

Foto: M. Chmara – Verein Großes Walsertal Tourismus

Der Idyllische

Seewaldsee. Auf 1.130 Meter Seehöhe liegt der Seewaldsee zwischen Wiesen und Wäldern im Biosphärenpark Großes Walsertal. Der malerische Bergsee, der sich während der letzten Eiszeit gebildet hat, ist zu Fuß in etwa 30 Gehminuten oder mit einem kleinen, sehenswerten Bummelzug (Fahrbetrieb Juli bis September) zu erreichen. Weil der See nur 14 Meter tief ist und sich ausschließlich aus Niederschlag und Grundwasser speist, herrschen im Sommer trotz der Höhenlage angenehme Wassertemperaturen von durchschnittlich 24 Grad. Am Ufer verwöhnt ein Gasthof mit Spezialitäten aus der Region.

Der Versteckte

Hintersee. In einem versteckten Seitental der Osterhorngruppe im Salzburger Flachgau liegt der naturbelassene Hintersee. Wegen des glasklaren Wassers und der Ruhe gilt der See als Geheimtipp. Die unverbauten Ufer bieten freien Zugang zum Wasser, außerdem laden drei Badeplätze zum Genießen in entspannter Atmosphäre ein. Wer einmal rund um den idyllischen See wandert (5 km), kommt am Naturdenkmal Eiskapelle vorbei, einem Minigletscher auf nur 820 Metern Seehöhe. Der See wird auch als Speichersee für das Kraftwerk Wiesental genutzt, wo Strom für den Zentralraum Salzburg erzeugt wird.



SALZBURG

Länge **1,5 km**
 Breite **0,7 km**
 Fläche **68 ha**
 Tiefe **22 m**
5324 Faistenau

Foto: TVB Fuschlseeregion Hintersee



ÖBERÖSTERREICH

Länge **5 km**
 Breite **1 km**
 Fläche **349 ha**
 Tiefe **32 m**
4893 Zell am Moos

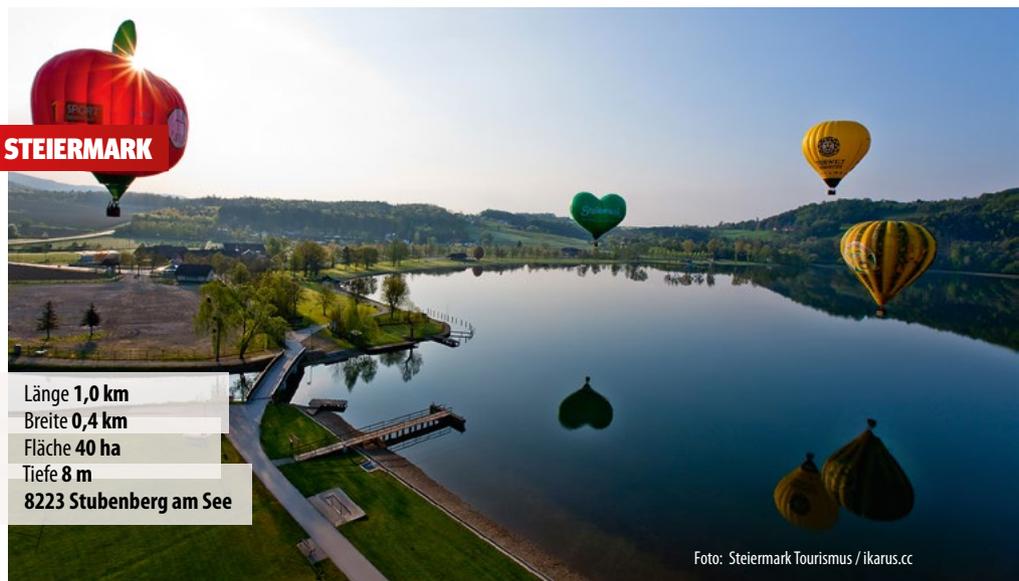
Foto: www.mondsee.at

Der Ruhige

Irrsee. Das Salzkammergut hat viele Seen zu bieten, der wärmste davon ist der komplett unter Naturschutz stehende Irrsee. Er bringt es im Sommer auf eine Temperatur von bis zu 27 Grad. Die Uferbereiche sind größtenteils naturbelassen: Ein Schilfgürtel, Verlandungsmoore und Feuchtwiesen rahmen den See, der aus mehreren kleinen Bächen gespeist wird und über die Zeller Ache in den Mondsee abfließt. Für Badegäste gibt es rund um den See sechs öffentliche Strandbäder sowie ein Kinderbad. Der See lässt sich auch per Ruderboot erkunden, für Motor- und Elektroboote gilt ein Fahrverbot.

Der Vielseitige

Stubenbergsee. Anfang der 70er-Jahre wurde der Stubenbergsee im österrischen Hügelland angelegt. Er speist sich aus der Feistritz und gilt als einer der wärmsten Badeseen des Landes. Rund um den See finden sich ein Hotel, Pensionen und ein Campingplatz. Familien schätzen die Kindererlebnisparks, Strandbad, Sprungfelsen und Piratenschiff. Sportler können zwischen Surf- und Segelschule, Tennis, Beach-Volleyball und Skateanlage wählen. Wer es lieber etwas ruhiger angeht, kann über den 3-km-Rundweg um den See schlendern oder eine Rundfahrt mit dem Elektro-Schiff unternehmen.



STEIERMARK

Länge **1,0 km**
 Breite **0,4 km**
 Fläche **40 ha**
 Tiefe **8 m**
8223 Stubenberg am See

Foto: Steiermark Tourismus / ikarus.cc



BURGENLAND

Länge **36 km**
 Breite **14 km**
 Fläche **32000 ha**
 Tiefe **2 m**
7100 Neusiedl am See

Foto: NTG/steve.haider.com

Der Seichte

Neusiedler See. Mit einer maximalen Tiefe von 2 Metern ist der Neusiedler See zwar der seichteste See Österreichs – aber auch der größte. Im weitläufigen Schilfgürtel des UNESCO-Welterbes leben über 300 Vogelarten. An der verbreiteten Bezeichnung »Meer der Wiener« ist auch was dran: Tatsächlich hat der See einen doppelt so hohen Salzgehalt wie Süßwasser. Im Sommer nimmt das seichte Wasser rasch die Temperatur der Luft an, und an heißen Tagen wird der See bis zu 30 Grad warm. Allerdings sinkt durch Verdunstung auch der Wasserspiegel um bis zu 80 Zentimeter.

Der Tiefe

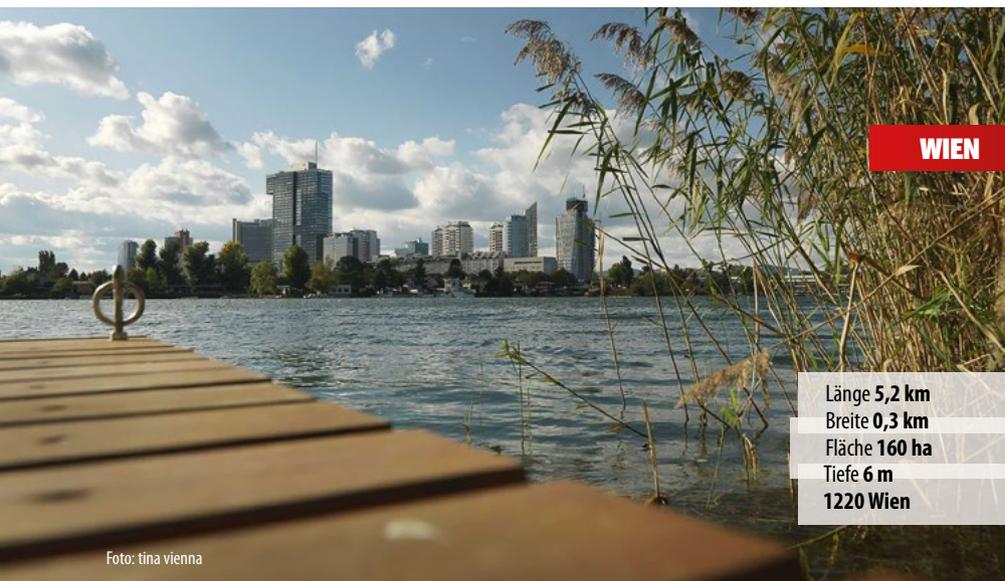
Stausee Ottenstein. Wie durch eine skandinavische Fjord-Landschaft windet sich die Kamp über 14 Kilometer bis zur Staumauer in Ottenstein. Der größte der drei Kamp-Stauseen im Waldviertel wurde in den 50er-Jahren angelegt und eignet sich mit seinen bewaldeten Ufern gleichermaßen für Ruhesuchende wie Abenteurer. Neben mystischen Buchten finden sich Liegewiesen, Badeplätze sowie ein Campingplatz. Mit einer maximalen Wassertemperatur von 25 Grad bleibt der Stausee selbst an heißen Sommertagen frisch. Angler schätzen das bis zu 69 Meter tiefe Gewässer für seinen Fischreichtum.



NIEDERÖSTERREICH

Länge **14 km**
 Breite **0,9 km**
 Fläche **450 ha**
 Tiefe **69 m**
3532 Rastefeld

Foto: Waldviertel Tourismus, Christoph Kerschbaum – www.ishootpeople.at



WIEN

Länge **5,2 km**
 Breite **0,3 km**
 Fläche **160 ha**
 Tiefe **6 m**
1220 Wien

Foto: tina vienna

Der Urbane

Alte Donau. Mit der U-Bahn zum See: Die Alte Donau – früher ein Donauarm, jetzt ein grundwassergespeister See – ist ein geschätztes Freizeit- und Badeareal in Wien, das vom Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Dementsprechend stark frequentiert sind die Strandbäder, Gratis-Badeplätze und rund 40 Gastronomiebetriebe. Bei 1,5 Millionen Badegästen pro Jahr ist die Erhaltung der Wasserqualität eine Herausforderung. Seit 2016 wird über einen biologischen Bodenfilter nährstoffarmes Wasser aus der Neuen Donau eingeleitet, wodurch der pH-Wert in der Alten Donau stabil gehalten wird.

Grillen auf Balkon und Terrasse: Was ist erlaubt?

Wer auf dem Balkon, auf der Terrasse oder im Garten grillen will, sollte vorher einen Blick in Hausordnung und Mietvertrag werfen. Worauf es dabei ankommt, erklärt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung.



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien

Grundsätzlich ist das Grillen auf der Terrasse, dem Balkon oder im Garten (bzw. Innenhof) gesetzlich erlaubt – das gilt für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime. Einschränkungen gibt es jedoch: Nach § 364 Absatz 2 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) sind indirekte Einwirkungen wie Rauch, Geruch und Lärm auf Nachbargrundstücke untersagt, wenn sie das gewöhnliche Maß überschreiten. Dafür muss aber schon eine wesentliche Beeinträchtigung der ortsüblichen Benutzung des Grundstücks vorliegen – etwa extreme Rauchentwicklung. In einem solchen Fall kann der Nachbar gegen den Verursacher mit einer Unterlassungsklage vorgehen.

Fachgerechtes Grillen (dazu zählt die Verwendung einer geeigneten Grillvorrichtung) wird als ortsüblich angesehen, wobei als Maßstab das Empfinden eines Durchschnittsmenschen herangezogen wird.

Generell sollten die Ruhezeiten (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr früh) eingehalten werden. Darüber hinaus können ortspolizeiliche Verordnungen Grill- und Ruhezeiten festlegen. Außerdem sind

natürlich auch diverse Landesgesetze wie Feuerpolizei-, Luftreinhaltegesetz und Bauordnung zu beachten.

„Um Konflikten vorzubeugen ist es ratsam vorab zu prüfen, ob das Grillen in der eigenen Wohnhausanlage erlaubt ist und wenn ja, sollte man die Nachbarn vom geplanten Grillfest in Kenntnis setzen“, empfiehlt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung.

Was ist bei einer Mietwohnung zu beachten?

Mieter sollten vor dem Grillen einen Blick in Hausordnung und Mietvertrag werfen. „Auch wenn Grillen auf Balkon oder Terrasse grundsätzlich erlaubt ist, können sich in Hausordnung und Mietvertrag individuelle Vorschriften finden“, erklärt Hanel-Torsch. In der Hausordnung kann z.B. geregelt sein, wann und wo gegrillt werden darf. Hält sich ein Mieter nicht an die Hausordnung, droht im schlimmsten Fall die Kündigung. Auch im Mietvertrag können sich individuelle Vereinbarungen zu Grillzeiten und -plätzen finden.

Bei Problemen mit Tag und Nacht rücksichtslos grillenden

Wohnungsnachbarn können sich Mieter unter Berufung auf § 1096 ABGB an den Vermieter wenden. Hanel-Torsch: „Wenn das Mietobjekt nicht so genutzt werden kann wie vertraglich vereinbart – dazu zählt auch Lärm- oder Geruchsbelästigung – hat der Mieter das Recht auf Mietzinsminderung.“

Was ist bei einer Eigentumswohnung zu beachten?

Auch für Wohnungseigentümer gilt die Hausordnung, die von der Mehrheit der Eigentümer bestimmt wird. Wenn Wohnungseigentümer sich rücksichtslos, anstößig oder grob ungehörig gegenüber den übrigen Hausbewohnern oder Wohnungseigentümern verhalten, kann von der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer die Klage auf Ausschluss aus der Eigentümerschaft eingebracht werden.

Was tun, wenn Grillfreunde angesichts der zahlreichen Vorschriften zu offenem Feuer auf Nummer sicher und Konflikten wegen der Rauchentwicklung aus dem Weg gehen wollen? „Eine mögliche Alternative zum Grillen mit Holzkohle oder Gas ist ein Elektrogrill“, sagt Hanel-Torsch.



So grillt ein Weltmeister

Doppel-Grillweltmeister Adi Matzek ist eine Instanz, wenn es ums Grillen geht. Fair-Wohnen-Lesern serviert der Experte Tipps und Tricks für das perfekte Grill-Erlebnis sowie ein Rezept mit garantiertem Überraschungs- und Genussfaktor.

Früher galt als Grillmeister, wer gleichzeitig mit der linken Hand ein Bier halten und mit der rechten ein Würstel am Rost wenden konnte. Manche schafften es auch umgekehrt. Heute reicht das bei weitem nicht mehr. Grillen liegt im Trend und entwickelt sich zur vielfältigen und anspruchsvollen Freiluftküche. Für die schmackhafte Zubereitung von Steaks, Fischen, Käse, Gemüse oder gar ganzen Menüs braucht der Grillmeister von heute solides Knowhow.

Exemplarisch für dieses Knowhow steht Adi Matzek. Der Doppel-Grillweltmeister und Fleischermeister betreibt im

Waldviertel die erste österreichische Grillschule und veranstaltet 80-100 Seminare pro Jahr. »Fair Wohnen« hat Matzek in seiner Grillschule besucht und nachgefragt, worauf es beim Grillen wirklich ankommt.

Griller

»Zum Standard ist in den letzten Jahren der Kugelgrill geworden«, erklärt Matzek. Unter dem geschlossenen Deckel lässt sich die Hitze besser kontrollieren und direkt oder indirekt garen. Ein Thermometer am Deckel sei nett, aber kein Muss: »Wichtiger ist Erfahrung. Hand aufs Herz: Wer hat bei seinem Griller jemals überprüft, ob der Thermometer am Deckel korrekt misst?«

BBQ-Schule
Österreichs

www.grillschule.at



Noch grille die Mehrzahl der Österreicher mit der klassischen Holzkohle, es gebe aber einen starken Trend zum Gasgriller, so Matzek.

Raucharoma

Der Weltmeister räumt dabei gleich mit einem Mythos auf: Der typisch rauchige Geschmack des Grillgutes ist nicht der Holzkohle zu verdanken, sondern leichtem Fettrand – der am Gas- oder Elektrogrill auch zustande kommt. »Ein bisschen abtropfen lassen bringt einen aromatischen Geschmack.« Profis nennen das den »Kuss der Flamme«. Bei Blindverkostungen in der Grillschule zeige sich, dass zwischen am Gas- oder am Holzkohlegrill zubereiteten Produkten kein Unterschied festzustellen sei, erklärt Matzek.

Vorbereitung

Matzek nimmt sich gleich den nächsten Mythos vor. Stimmt es, dass vor dem Grillen gesalzenes Fleisch austrocknet? »Salzen sollte man 15-30 Minuten vorher, um die Säfte einzusperren. Das ist mittlerweile wissenschaftlich bewiesen«, sagt er. »Wer sein Fleisch vorher salzt, verliert weniger Muskelfeuchte.« Generell gilt: Sparsam würzen. Wer den Eigengeschmack des Fleisches unterstützen möchte, kommt mit Salz und schwarzem Pfeffer aus.

Heißer Rost

Endlich glüht die Kohle. Jetzt ist noch ein bisschen Geduld gefragt, denn der Rost muss wirklich heiß sein, sonst bleibt das Grillgut kleben. Wenn man Fleisch auflegt, darf man nicht zu früh wenden. »Fleisch muss erst vom Rost abgestoßen werden«, erklärt Matzek. Gewendet wird, wenn sich die Oberseite zu zerklüften beginnt und sich Tröpfchen bilden, also der Saft aus den Fasern steigt.

Rasten

Nach dem Grillen darf Fleisch nicht gleich auf den Teller. »Lamm, Wild, Rind und Schwein sollte man zwei bis drei Minuten nachrasten und entspannen lassen – etwa in einer Alufolie. So

wird das Produkt lockerer.« Geflügel und Fisch dagegen dürfen direkt vom Grill auf die Teller.

Mythos »Ablöschen«

Das berühmt-berüchtigte »Ablöschen« mit Bier sollte man auf jeden Fall sein lassen. Matzek: »Das bringt nichts außer Verschmutzung am Grillgut.«

Räucherbrett

Über Nacht in Wasser eingeweichte Holzbretter werden auf dem Grill zum Glimmrauch

gebracht. Dann wird Fleisch oder Fisch aufgelegt. »So kann ich indirekt Grillen und das Gargut nimmt über das erwärmte Holz Aroma an«, sagt Matzek.

Fledermauserl

Matzeks Geheimtipp für den Grill ist ein Fledermauserl vom Schwein. Das kurzfasrige, feinemarmorierete Fleisch ist anfängertauglich und schmeckt sowohl auf den Punkt als auch knusprig gegrillt.



Fledermauserl »Chimi Churi«

Von den Frühlingszwiebeln die Wurzeln und das welke Grün abschneiden und grob schneiden. Die Chilischote aufschneiden und entkernen. Vom Rosmarin-Zweig die Nadeln abzupfen. Den Knoblauch schälen. Die Frühlingszwiebel, die Kräuter, die Chilischote sowie den Orangen- und Zitronensaft mit Pfeffer in einen Standmixer geben und pürieren. Das Olivenöl bei laufendem Mixer langsam dazugießen,

bis eine geschmeidige Masse entsteht.

Die zugeputzten Fledermauserl mit der Chimi-Churi-Marinade marinieren und einige Stunden, am besten über Nacht, ziehen lassen. Vor dem Grillen die Marinade etwas abtupfen und die Fledermauserl bei direkter Hitze am Rost auf beiden Seiten je ca. 2 Minuten grillen, nach dem Wenden salzen. Vor dem Servieren einige Minuten mit Alufolie bedeckt rasten lassen.

Zutaten für 4 Personen

4 Stk. Frühlingszwiebeln
1 Chilischote, grün
4 Zweige Rosmarin
4 Knoblauchzehen
4 Zweige glatte Petersilie
4 Zweige Oregano
5 EL Orangensaft
5 EL Zitronensaft
Schwarzer Pfeffer, frisch gemahlen
250 ml Olivenöl

12 Stk. Fledermauserl (eventuell beim Fleischer vorbestellen)
Salz aus der Mühle

Direkte Grillmethode

200-250 °C
ca. 4 Minuten

Tipp

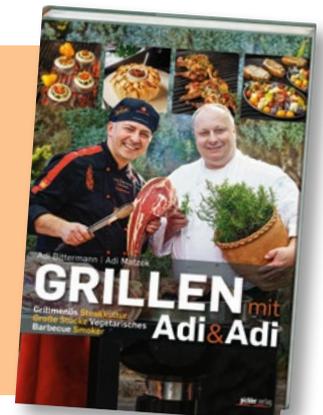
Restliche Marinade können Sie am nächsten Tag als Pesto-Ersatz unter gekochte Nudeln mischen.

Grillschule

Doppel-Grillweltmeister Adi Matzek betreibt die 1. Österreichische Grill- und BBQ-Schule. Infos finden Sie unter www.grillschule.at

Mitmachen und gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern ein Basis-Grill-Seminar mit Adi Matzek im Wert von 139 Euro. Außerdem verlosen wir drei handsignierte Exemplare des Buches »Grillen mit Adi & Adi« plus CD mit perfekter Musik fürs Grillfest. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Grillschule« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 9. Juli 2018. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Verschärfter Datenschutz nimmt Vermieter in die Pflicht

Die neuen EU-Regeln zum Datenschutz sind seit wenigen Wochen in Kraft und sollen vor allem eines: unsere persönlichen Informationen schützen. Das gilt auch wenn es ums Mieten oder die Wohnungssuche geht.

Die Datenschutzgrundverordnung gilt seit 25. Mai im Prinzip für alle, die Angaben von EU-Bürgern verarbeiten, nutzen und speichern. Wer glaubt, das sei alles weit weg, der irrt, denn unsere persönlichen Daten sammeln nicht nur Internetgiganten wie Google und Facebook: Auch unsere Vermieter, die Hausverwaltungen und Makler wissen jede Menge über uns und müssen nun diese Informationen besonders schützen.

Was darf der Vermieter?

Die Hausverwaltung oder der Vermieter darf weiterhin relevante Daten speichern. In den großen Datentopf darf hinein, was für Anfang, Dauer und Ende des Mietverhältnisses wichtig ist. Das beginnt mit der Selbstausskunft von Wohnungsinteressenten. Erlaubt sind neben Personalien auch weiterhin Angaben zum Einkommen oder die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen sowie deren familiäre Stellung zum Mieter. Fragen nach Religion oder geschlechtlicher Orientierung dagegen sind tabu und dürfen nicht gespeichert werden. Es geht um das konkrete Mietverhältnis.

Daten speichern, aber sicher

Neu ist, dass die Mieter das Recht haben zu erfahren, was der Eigentümer an Daten über sie besitzt, wo sie aufbewahrt werden und wie sie verarbeitet werden. Der Speicherort muss vor Datenklau geschützt sein. Sobald Dritte ins Spiel kommen, etwa beauftragte Ablesedienste für Gas, Wasser und Strom oder die Müllabfuhr, müssen Vermieter darauf achten, dass ihre Auftragnehmer die Daten auf einem Server innerhalb der EU speichern. In einem Mietverhältnis muss der Vermieter nachweisen, dass er mit den Daten sorgfältig umgegangen ist. Die Daten von Mietern dürfen nicht ewig auf den Festplatten der Eigentümer herumgeistern. Mit dem Auszug, der Nebenkostenabrechnung und der Rückgabe der Kautions, haben die Informationen ihren Zweck erfüllt und müssen schnellstmöglich gelöscht werden.

Datenschutz auf Wohnungssuche

Makler sammeln jede Menge persönliche Informationen von Wohnungsinteressenten. Das ist auch weiterhin erlaubt, allerdings müssen diese Daten gelöscht werden, wenn kein Mietvertrag zustande gekommen ist. Es sei denn, die Wohnungssuchenden sind einverstanden und wollen weiter von Maklern oder Hausverwaltungen über die nächste freie Wohnung informiert werden. Dieses Okay sollte schriftlich gegeben werden. Unterzeichnet man keine Einverständniserklärung und bekommt trotzdem noch Zuschriften oder Anrufe der Makler sollte man das den Datenschutzbeauftragten des Bundeslandes melden, in welchem der Vermieter oder Makler seinen Sitz hat. Bei Verstößen hat die EU horrenden Geldstrafen durchgesetzt, in Österreich wird bei der Umsetzung des Datenschutzgesetzes hier allerdings die Durchgriffskraft verwaschen und es ist nurmehr von Abmahnungen die Rede.



Josef Weidenholzer ist Vizepräsident der Sozialdemokratischen Fraktion im EU-Parlament und zuständig für Digitales.





i Was ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)?

Mit der EU-Verordnung wurde ein einheitliches Datenschutzrecht für alle EU-Mitgliedstaaten geschaffen. Die einzelnen Mitgliedstaaten haben allerdings einen gewissen Regelungsspielraum. Alle Unternehmen vom Ein-Mann-Betrieb bis zu Großkonzernen müssen die persönlichen Daten ihrer Kunden und Mitarbeiter vertraulich und sicher verwahren. EU-Bürger haben wieder mehr Kontrolle über ihre Daten.

Für die Verarbeitung und Speicherung muss eine Einverständniserklärung vorliegen und auch das Recht auf die Löschung von persönlichen Informationen ist in der neuen Datenschutzverordnung verankert.

3 Fragen an EU-Parlamentarier Josef Weidenholzer

Was bringt die Datenschutzverordnung den Mietern?

Die Datenschutz-Reform bringt endlich einen modernen, einheitlichen, europäischen Rechtsrahmen zum Schutz der Daten. Wie wichtig das ist, zeigte zuletzt der Facebook-Skandal. Für Mieter ist die Verordnung eine Chance die Kontrolle über persönliche Informationen zurückzubekommen. Denn nun müssen Firmen, Vermieter und Hausverwaltungen, die bereits Daten von uns haben, erneut über deren Verwendung informieren und unser Einverständnis dazu einholen.

Wie setzt Österreich die Vorgaben der EU um?

Österreich zeigt, wie es nicht geht. Wir haben jahrelang hart verhandelt und eine lange Übergangsfrist hinter uns, damit die Datenschutzverordnung innerhalb der gesamten EU gilt. Das österreichische Datenschutz-Deregulierungs-Gesetz von 2018 weicht aber wesentliche Bestimmungen der EU-Datenschutz Verordnung auf. Das ist sehr traurig und zeigt, dass die schwarze-blaue Regierung kein echtes Interesse am Datenschutz der Bevölkerung hat.

In welchen Punkten sind Sie unzufrieden?

Bei Verstößen gegen den Datenschutz drohen den Unternehmen eigentlich empfindliche Strafen. Das war einer der zentralen Verhandlungserfolge des Europaparlaments gegenüber der Industrie-Lobby. In der österreichischen Weichspülvariante sollen noch Verwarnungen ausgestellt werden. Hinzu kommt noch, dass Datenschutz-Organisationen das Recht auf Schadenersatzklagen genommen wird und Unternehmen mit Verweis auf das Betriebsgeheimnis die Auskunft verweigern können. In vielen Bereichen ist die österreichische Regelung nicht mit EU-Recht vereinbar. Das letzte Wort wird dazu aber der Europäische Gerichtshof sprechen.

Schauplatz MVÖ

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



V.l.n.r.: Stadtforscher Justin Kadi, MVÖ-Expertin Nadja Shah, NR-Abgeordnete Nurten Yilmaz und Architekt Daniel Glaser

Wien

MVÖ beim ›3. Bundespolitischen Ratschlag‹ in Ottakring

Fundierte Information und Diskussion mit Experten stehen im Mittelpunkt des monatlich stattfindenden »Bundespolitischen Ratschlags« der SPÖ-Bezirksorganisation Ottakring. Bei der dritten Ausgabe im April ging es um mögliche Auswirkungen der Wohnungspolitik der Bundesregierung. Von Bezirksrat Daniel Glaser moderiert, analysierten MVÖ-Expertin Nadja Shah und Stadtforscher Justin Kadi (TU Wien) das Regierungsprogramm – und waren sich einig, dass eine Einführung von Lagezuschlägen in Gründerzeitvierteln sowie Einschränkungen bei der Weitergabe von Mietwohnungen Wohnen für viele Mieter teurer machen würde. »Die

Gründerzeitregelung betrifft etwa ein Drittel aller Wohnungen in Ottakring«, erklärte Nationalratsabgeordnete Nurten Yilmaz (SPÖ).

„Leistbarer Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für sozialen Frieden in einer Stadt“, sagte MVÖ-Expertin Shah. Gerade für die sich Sicherheit auf die Fahnen heftende Regierung müsste faires Wohnen daher von zentraler Bedeutung sein. Denn: „Wohnen ist ein Sicherheitsthema“, so Shah.

Kritisch betrachtete Stadtforscher Kadi die propagierte Förderung von Eigentum. Für die meisten Wiener sei Eigentum gar keine Option, weil die erforderlichen Eigenmittel fehlen.

Wien

MVÖ sammelte Sachspenden für die Gruft

Das Team der Mietervereinigung Wien sammelte Sachspenden für die Gruft. Die Mitarbeiter trugen in der Zentrale Bedarfsartikel wie waschbare Wolldecken, Schlafsäcke, warme Bekleidung, Taschentücher und Konservendosen zusammen. Ende Februar wurden die Pakete der Gruft übergeben. »Unser Team möchte damit die Arbeit der Gruft unterstützen und jenen helfen, die dringend Beistand brauchen«, sagte Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Wiener Mietervereinigung. Die Gruft ist eine Einrichtung der Caritas für obdachlose Menschen in Wien. In Mariahilf und in Währing bietet sie Menschen in Not warmes Essen, saubere Kleidung, einen Platz zum Schlafen und die Möglichkeit zu duschen. Im Winter werden in der Gruft rund 600 warme Mahlzeiten pro Tag ausgegeben.

Gesammelte Bedarfsartikel für die Gruft in Wien.



Steiermark

Fachgerechte Sammlung und Entsorgung von Batterien und Akkus

Die Kosten der Müllabfuhr zählen zu den klassischen Betriebskosten laut Mietrechtsgesetz. Um diese Kosten gering zu halten und Sonderabfuhr zu vermeiden sei angemerkt: ausgedehnte Akkus und Batterie gehören keinesfalls in den Hausmüll.

Lithium-Akkus oder Elektroaltgeräte mit Batterien gehören im Altstoffsammelzentrum entsorgt. Aufgrund der hohen Energiedichte können Akkus bei unsachgemäßer Behandlung gefährlich werden. Bei größeren Akkus mit blanken Polen sollte man diese Pole bei der Entsorgung unbedingt mit Isolierband abkleben. Eine beschädigte Lithium-Batterie erkennt man

zum Beispiel am verformten Metallgehäuse, an Schmelzstellen am Kunststoffgehäuse oder am Auslaufen von Flüssigkeit.



LGF Stmk. Mag. Christian Lechner

Wien

Großer Info-Abend der Mietervereinigung Favoriten



Mario Ferstl, Vorstand der Bezirksorganisation 10

Fragen zu wohnrechtlichen Themen und die Serviceleistungen der Mietervereinigung standen im Mittelpunkt des Info-Abends der Bezirksorganisation Favoriten (BO10). Mario Ferstl, seit heuer Vorstand der BO10, beantwortete gemeinsam mit MVÖ-Experten zahlreiche Fragen rund ums Wohnen und gab einen Einblick in die umfangreiche Arbeit vor Ort.



Wien

MVÖ beim Sozialtag der WU Wien

Ob Wohngemeinschaft, Studentenheim oder erste eigene Wohnung: Studierende geben im Schnitt ein Drittel ihres Gesamtbudgets fürs Wohnen aus. Deshalb kann es sich auszahlen, wohnrechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Am Sozialtag der Wirtschaftsuniversität Wien war die MVÖ mit einem Info-Stand vertreten – die Mietrechtsexperten beantworteten dabei viele konkrete Fragen.



Im Einsatz an der WU Wien: MVÖ-Expertin Nina Schönwiese (r.)

Wien

Mitgliederfrühstück in Hietzing

Die Bezirksorganisation Hietzing lädt auch heuer wieder zu einem Mitgliederfrühstück. Die Veranstaltung findet am Samstag, 23. Juni 2018, von 9.00-11.00 Uhr, in 1130 Wien, Wolkersbergenstraße 170 statt. Experten der MVÖ stehen mit Rat und Tat für Fragen in Wohnangelegenheiten zur Verfügung. Wer dabei sein will, schickt seine Zusage einfach per E-Mail bis 16. Juni 2018 an hietzing@mietervereinigung.at.

Gut besucht: Viele informierten sich im Victor-Adler-Saal über die Arbeit der Bezirksorganisation 10.

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

Jagdasse 1B/1. Stock
Tel: 01/604 25 02, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstkünfte, 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 Erstkünfte, 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 Erstkünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeden 1. Donnerstag im Monat von 18.00 bis 19.30 Uhr

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: hernals@mietervereinigung.at
Jeden Dienstag von 17.00–18.00 Uhr

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

Brünner Str. 34–38
Tel: 01/278 12 72, Fax: 01/278 12 72-4

Mail: floridsdorf@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstkünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen Sie Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 2. Do von 17.00–19.00 Uhr. Jeden 1. Di im Monat findet in der Großfeldsiedlung im Haus der Begegnung von 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr eine mietrechtliche Sprechstunde statt.

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
2500 Baden, Wassergasse 31
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
Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Di 14.00–17.00 Uhr,
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz
Tel: 050195-4550, 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
Donnerstag von 9.00–12.00 und
13.00–16.00 Uhr, Freitag 9.00–
12.00 Uhr Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300,

Mobil: 0664/4833838,

Mail: steiermark@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. Juni, 16. Juli, 20. August,
17. September

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 19. Juni, 17. Juli, August Urlaub,
18. September

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links

Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 6. Juni, 4. Juli, August Urlaub, 5.
September

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 19. Juni, 17. Juli entfällt, August
Urlaub, 18. September

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 11. Juli, 12. September

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 0664/4833838

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 14. Juni, 12. Juli, August Urlaub,
13. September

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr

Termine: 7. Juni, 5. Juli, August Urlaub,
6. September

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 19. Juni, 17. Juli, August Urlaub,
18. September

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 25. Juni, 23. Juli, August Urlaub,
24. September

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 23. Juli, 24. September

8330 Feldbach

Grazer Straße 2 (im Grazer Tor) EG

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 23. Juli, 24. September

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 5. Juni, 3. Juli, August Urlaub,
4. September

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Schubertstraße 6a – Sozialreferat, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 13. Juni, 11. Juli, 8. August,
12. September

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. Juni, 19. Juli,
30. August, 27. Sep., 18. Okt., 22. Nov., 20.
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

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

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

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30–12.00 Uhr,
und 14.00–16.30 Uhr, Fr von 8.30–13.30 Uhr,

um tel. Terminvereinbarung wird gegeben.
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 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-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

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 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

! Infos im Internet

Alle wichtigen Adressen, Telefonnummern und Informationen zu den Sprechstunden finden Sie auch auf den Seiten der Landesorganisationen unter www.mietervereinigung.at



Nein

zum Gehalts-Striptease im geförderten Wohnbau!

Die schwarz-blaue Regierung will den Mietern im geförderten Wohnbau regelmäßig in die Brieftaschen schauen. Die Mietervereinigung hat eine Petition gegen den sinnlosen Gehalts-Striptease gestartet.

Eine Maßnahme, die in Deutschland bereits seit Jahren als gescheitert gilt und tief in der politischen Mottenkiste ruht, soll nun bei uns eingeführt werden. Bei unseren Nachbarn wurden Einkommens-Checks im sozialen Wohnbau mit einer sogenannten „Fehlbelegungsabgabe“ bereits in den 80er-Jahren erdacht. Wer mehr verdient, sollte auch mehr zahlen. Mittlerweile haben fast alle deutschen Bundesländer die Einkommens-Checks wieder abgeschafft, weil sie die Kommunen viel kosten und nur wenig bringen, dafür aber die soziale Durchmischung gefährden.

In Berlin führte die Abgabe zu innerstädtischer Migration: Besserverdienende Haushalte bzw. Erwerbstätige zogen aus, in gewissen Vierteln stieg der Anteil an Niedrigverdienern und Arbeitslosen deutlich an. Aus Sorge vor der Entstehung von Problemvierteln und Ghettobildung hob die Stadt die Abgabe erst in bestimmten Großsiedlungen, später in ganz Berlin auf. In einem neuen Bericht warnt auch

die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vor zunehmender sozialer Spaltung in Städten. Die OECD mahnt die Politik, neue Wohnlösungen zu schaffen, die sowohl erschwinglich als auch für verschiedene (Einkommens-)Gruppen attraktiv sind.

Am Beispiel Berlins zeigt sich darüber hinaus, dass der Verwaltungsaufwand regelmäßiger Einkommens-Checks in keinem Verhältnis zu den Einnahmen steht. Im Schnitt flossen 40 bis 55 Prozent der Gesamteinnahmen in Personal- und Sachkosten.

MVÖ lehnt Gehalts-Striptease ab
Die Mietervereinigung (MVÖ) lehnt daher den von Schwarz-Blau geplanten Gehalts-Striptease ab. Wie enorm allein der erforderliche administrative Aufwand wäre, zeigen aktuelle Zahlen: Jeder vierte Österreicher (924.000 Haushalte) lebt in einer sozialen Mietwohnung. In einem Jahr werden mehr als 50.000 neue Mietverträge im geförderten und mehr als 18.000 im kommunalen Wohnbau abgeschlossen.

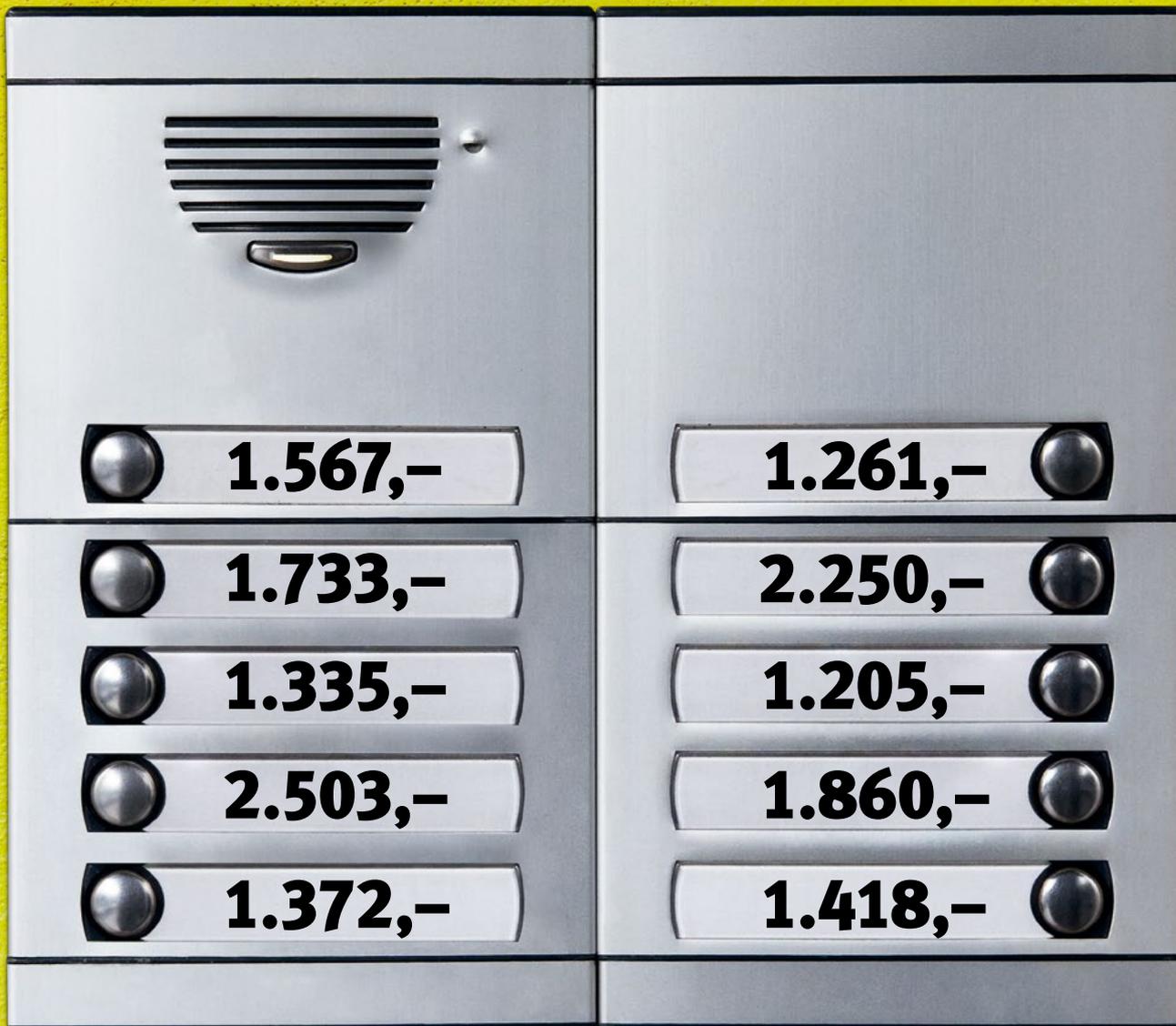
»Das Mantra vom ›schlanken Staat‹ scheint nur dort zu gelten, wo wichtige Leistungen für die Bürger gekürzt werden. Auf der anderen Seite scheut man dagegen keinen Aufwand, um den Bürgern in die Brieftaschen zu blicken«, ärgert sich Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der MVÖ.

Petition

Die MVÖ hat eine Petition gegen den Gehalts-Striptease gestartet. »Schwarz-Blau geht mit einer vorgestellten Idee hausieren, die eine soziale Spaltung in unseren Städten vorantreiben wird«, sagt Hanel-Torsch. »Wer Wert auf eine soziale Durchmischung legt, wird keine Einkommens-Checks verlangen. Uns ist wichtig, dass man sozialen Status nicht an einer Wohnadresse erkennen kann.«

i Jetzt: Petition unterstützen!

Die Mietervereinigung hat eine Online-Petition gegen den Gehalts-Striptease im geförderten Wohnbau gestartet. Bitte unterstützen Sie unseren Kampf gegen die geplante Sinnlos-Maßnahme: www.openpetition.eu!/mvoe



SAGEN SIE „NEIN“ ZUM GEHALTS-STRIPTease IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU.

Die türkis/blau Bundesregierung plant die soziale Durchmischung im geförderten Wohnbau zu zerstören, indem die Einkommen der BewohnerInnen regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls höhere Mieten fällig werden sollen. Setzen Sie ein Zeichen gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen: Unterschreiben Sie unsere Petition gegen Einkommensüberprüfungen im geförderten Wohnbau auf www.mietervereinigung.at

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**



SORGEN? KLICK UND WEG!



Demmer, Merfeldt & Bergmann

PAUL PECH EMPFIEHLT:
Jetzt Service-App downloaden.

wienerstaedtische.at
IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

WIENER 
STÄDTISCHE
VIENNA INSURANCE GROUP