

DEZEMBER 2020



# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Österreichische Post AG - MZ 02033986 M - Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien



## Besichtigung: Worauf Mieter achten sollten

Mit Tipps und praktischer Checkliste

### Sicher-Wohnen- Fonds muss kommen

Mietern in Not rasch helfen

### Heizung defekt? Was Mieter tun können

Experten-Tipps der MVÖ

### »Winter wird zur Bewährungsprobe«

Interview Klaus Schwertner



Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

# Gut beraten rund ums Wohnen

## Information und Service

### Info-Telefon

Erstinformation rund ums Wohnen  
Tel.: 01/24 503-0  
Mo–Fr: 8–17 Uhr  
[info@wohnservice-wien.at](mailto:info@wohnservice-wien.at)

### Wohnberatung Wien

Informationen zu geförderten Wohnungen und Gemeindewohnungen  
Tel.: 01/24 111  
Telef. Beratung und Terminvergabe:  
Mo–Fr: 7–20 Uhr  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo, Di, Do, Fr: 8–16 Uhr, Mi: 8–14 Uhr  
3., Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße  
[www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

### Mieterhilfe

Kostenlose Hilfe zum Wohnrecht  
Tel.: 01/24 503-25900  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo–Fr: 9–16 Uhr  
3., Guglgasse 7-9/ Erdgeschoß  
[www.mieterhilfe.at](http://www.mieterhilfe.at)

### Wohnbeihilfe

Tel.: 01/74880  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo, Di, Do, Fr: 8–13 Uhr, Do: 15.30–17.30 Uhr  
19., Heiligenstädter Str. 31/ 2. Stock

## Unterstützung und Hilfe

### wohnpartner

Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft: Initiativen und Projekte in Gemeindebauten  
Telefonisch erreichbar:  
Mo–Fr: 9–18 Uhr unter z.B. 01/24 503-01-080 (für den 1. Bezirk) oder 01/24 503-23-080 (für den 23. Bezirk)  
[www.wohnpartner-wien.at](http://www.wohnpartner-wien.at)

### Wiener Gebietsbetreuung

Gemeinsam stark fürs Grätzl: Informations- und Beratungsangebot zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfeldes und der Stadterneuerung  
MA 25, Tel.: 01/4000-25000  
[www.gbstern.at](http://www.gbstern.at)

### Wiener Schlichtungsstelle

Durchsetzung der Rechte von MieterInnen, VermieterInnen und WohnungseigentümerInnen  
Tel.: 01/4000-74498  
Telef. Beratung: Mo–Fr: 7.30–15 Uhr  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo, Mi: 8–13 Uhr, Do: 15.30–17.30 Uhr  
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G  
[www.wien.gv.at/wohnen](http://www.wien.gv.at/wohnen)

## Förderungen

### Sanierung

Info-Point für Wohnungsverbesserung  
Tel.: 01/4000-74860  
Telefonische Beratung: Mo–Fr: 8–15 Uhr  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo–Fr: 8–13 Uhr  
20., Maria-Restituta-Platz 1, Zi. 6.09  
[www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik)

### Sanierungsberatung für Hauseigentümer

wohnfonds\_wien  
Tel.: 01/403 59 19-0  
Persönliche Beratung derzeit nur mit Termin: Mo–Do: 9–16 Uhr, Fr: 9–12 Uhr  
8., Lenaugasse 10  
[www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)

### Neubau

Förderungen – Antragstellung – Beratung für Eigenheime und Kleingartenwohnhäuser  
Tel.: 01/4000-74840  
Persönliche Vorsprache derzeit nur mit Termin: Mo–Fr: 8–12 Uhr  
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G  
[www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung)

[www.wohnen.wien.at](http://www.wohnen.wien.at)



»Dieser Winter wird zur Bewährungsprobe«  
 Klaus Schwertner, Generalsekretär der Caritas Wien, im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.  
**Seite 4**

**Coverstory**

Richtig besichtigen ist die halbe Miete. Was Mieter bei Besichtigungen beachten sollten. Plus: die praktische Checkliste.  
**Seite 12**



**So funktioniert Home Staging**  
 Wie werden Wohnungen vor Verkauf bzw. Vermietung in Szene gesetzt? Mit welchen Tricks arbeiten die Profis?  
**Seite 16**



<b>Sicher-Wohnen-Fonds gegen Wohnungskrise - jetzt!</b>	<b>8</b>
MVÖ erneuert Forderung an die Regierung	
<b>Wenn man vom Vermieter überwacht wird</b>	
Christian Lechner über einen Fall aus der Steiermark	<b>10</b>
<b>Fehlerhafte Heizkostenabrechnung</b>	
Nicole Hager-Wildenrotter über einen Fall aus Oberösterreich	<b>15</b>
<b>Heizung defekt?</b>	
Was Mieter tun können	<b>22</b>
<b>EuGH: Grundsatzurteil in Sachen Kurzzeitvermietung</b>	
Wichtiges Urteil in Sachen Airbnb	<b>24</b>
<b>Pandemie: Mieterschutz im internationalen Vergleich</b>	
Mietendeckel in Barcelona, Ringen um EU-Parlamentsbericht	<b>26</b>
<b>Urteil zu Lockdown 1: Friseur muss Miete nicht zahlen</b>	
Erstes Gerichtsurteil bestätigt Einschätzung der MVÖ-Experten	<b>28</b>
<b>Wohnraum ist für alle da</b>	
Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament	<b>30</b>
<b>Teure Mieten und kalte Wohnungen</b>	
Hannes Heide über die Agenda des EU-Wiederaufbauplans	<b>32</b>
<b>MVÖ intern ... 34 Servicestellen ... 36</b>	
<b>Wie ist das eigentlich? ... 38 MVÖ historisch ... 39</b>	

**IMPRESSUM**

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

Druckauflage: 39.625 Exemplare  
 (ÖAK, Jahresschnitt 2019)



Coverfoto: Sphotography, Onurdongel / istockphoto.com  
 Zur besseren Lesbarkeit werden in FAIR WOHNEN personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Männer und Frauen beziehen, in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z. B. »Mieter« statt »MieterInnen« oder »Mieterinnen und Mieter«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.



Liebe Leserin, lieber Leser,

wir gehen durch schwierige Zeiten. Die Corona-Pandemie hat unser Land weiter im Griff und der neuerliche Lockdown verschärft die Situation für zigtausende Österreicher. Im November waren mehr als 443.000 Menschen arbeitslos, mehr als 170.000 befanden sich in Kurzarbeit. Die Wohnkosten laufen aber für alle unvermindert weiter. Schon vor der Pandemie war jeder 10. Haushalt von Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Heizung und Strom) überlastet und musste dafür mehr als 40 Prozent des Einkommens aufwenden. Just vor dem Winter spitzt sich nun die Lage wieder zu.

Die Mietervereinigung hatte sich bereits im Juni – nach Auslaufen der während des ersten Lockdowns eingeführten Mietstundungen – für einen Kündigungsschutz stark gemacht und von der Bundesregierung die rasche Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gefordert, der Mieter vor dem drohenden Verlust ihrer Wohnung bewahren könnte. Entgegen unserer eindringlichen Forderung ist nichts geschehen. Seit Juli gibt es nun gar keinen Schutz mehr für Mieter, die coronabedingt Zahlungsschwierigkeiten haben.

Wir haben daher vor kurzem unsere Forderung nach einem bundesweiten Sicher-Wohnen-Fonds noch einmal erneuert – siehe den Bericht auf Seite 8 in diesem Heft.

In schwierigen Zeiten ist die eigene Wohnung der wichtigste Ort. Niemand soll in diesem Winter mit der Angst leben müssen, seine Wohnung zu verlieren. Die Mietervereinigung wird weiterhin mit aller Kraft einfordern, dass Mieter, die in Not geraten sind, rasch Hilfe erhalten – denn die Zeit drängt.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler



# »Dieser Winter wird zur Bewährungsprobe«

Im Interview spricht Klaus Schwertner, Generalsekretär der Caritas Wien, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über den nahenden Winter im Zeichen der Corona-Krise und die Wichtigkeit rascher Hilfe für in Not geratene Mieter.

**Georg Niedermühlbichler: Zur Corona-Krise: Noch können viele Menschen ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Wir merken in unseren Beratungen, dass immer mehr Mieter mit großer Sorge auf die nächsten Monate blicken. Viele haben ihre Ersparnisse aufgebraucht und stehen jetzt mit dem Rücken zur Wand. Dringen Vorbote der Krise in den Einrichtungen der Caritas durch? Wo? In welcher Form?**

Klaus Schwertner: Der Druck auf die Menschen steigt mit Fortdauer der Krise weiter an. Das spüren wir an den unterschiedlichsten Stellen. Nicht nur in den Sozialberatungsstellen, wo wir beispielsweise in Wien aktuell mehr Hilfsanfragen erhalten als wir bearbeiten können. Wir sehen es auch in unserer Beratungsstelle für wohnungslose Menschen, dem P7. Es melden sich zunehmend mehr Menschen, die noch nie auf die Hilfe der Caritas angewiesen waren. Alleinerziehende, Familien, alte Menschen. Seit dem Sommer werden wieder Delogierungen durchgeführt und das sind – wohl auch durch den Rückstau in den Monaten davor – derzeit mehr als in der Vergangenheit. Wir begegnen auch Menschen, die berichten, dass ihre geplante Saisonarbeit ausgefallen ist oder ausfallen wird. Und es kommen auch Männer und Frauen zu uns, die ihren Arbeitsplatz verloren haben und

die nun ihre Wohnung kaum mehr halten können. Wir befürchten, dass die Zahl unserer Klienten in den nächsten Wochen und Monaten weiter steigen wird, denn Delogierungsverfahren dauern oft längere Zeit und häufig haben Menschen nach einem Wohnungsverlust noch privat die Möglichkeit, unterzukommen. Die Obdachlosigkeit wird dann erst zeitversetzt akut. Deshalb ist es auch so wichtig, rasch zu helfen.

**Zu Beginn der Krise ermöglichte die Bundesregierung Stundungen der Wohnungsmiete. Seit Juli gibt es aber keine Hilfen mehr. Nun werden die gestundeten Mietzahlungen inklusive Zinsen schlagend. Vor diesem Szenario hat jüngst auch die Caritas gewarnt. Die Mietervereinigung fordert einen Sicher-Wohnen-Fonds, der in Not geratene Mieter vor Wohnungsverlust schützt. Wie sehen die Forderungen der Caritas aus?**

Während ein Impfstoff genügen kann, um die Folgen der Gesundheitskrise zu bekämpfen, wird es ein ganzes Bündel an wirksamen Maßnahmen brauchen, um die sozialen Folgen der Krise in den Griff zu bekommen. Als Caritas haben wir es klar begrüßt, dass es zu Beginn der Krise zu einem Mietkostenaufschub und zu einem vorläufigen Delogierungsstopp gekommen ist. Auch Einmalzahlungen haben das

Schlimmste verhindert. Wir sehen aber auch: Für viele Menschen werden diese Kosten jetzt schlagend. Das Problem fälliger Rechnungen und fälliger Mieten ist mit voller Wucht zurück. Wir würden uns deshalb wünschen, dass die Maßnahmen mit dem Andauern der Krise weiter fortgeschrieben und dass rasch und unbürokratisch Hilfgelder für besondere Lebenslagen zur Verfügung gestellt werden. Um arbeitslosen Menschen jetzt rasch zu helfen, sollte etwa auch das Arbeitslosengeld dauerhaft angehoben und die Notstandshilfe gleichzeitig beibehalten werden. Ich bin überzeugt: Auf Corona, aber auch auf die Herausforderung des Terrors, kann es nur eine Antwort geben: Wir müssen den Zusammenhalt in unserem Land stärken.

**Wir stehen vor einem langen Winter. Die Caritas betreibt seit Jahren Hilfen wie das Kältetelefon oder Wärmestuben. Was wird sich heuer – bedingt durch die Pandemie – ändern? Wie lässt sich die Hilfe sichern?**

Zugegeben, dieser Winter wird zur Bewährungsprobe. Es ist ohnehin die härteste Jahreszeit für Menschen, die auf der Straße stehen. Doch Pandemie und Lockdown bedeuten einen zusätzlichen Stresstest. Während wir alle daheim bleiben, gibt es Menschen, die kein Zuhause haben. Gemeinsam ▶

mit dem FSW haben wir unsere Angebote für Obdachlose deshalb massiv verstärkt. Allein von Seiten der Caritas stehen 253 Caritas Notquartiersplätze an insgesamt 10 Standorten zur Verfügung. Die Notquartiere wurden bereits auf 24-Stunden-Betrieb umgestellt. Mit Anfang November haben wir auch das Caritas-Streetwork verstärkt und die Leitungen des Caritas Kältetelefon werden in mehreren Bundesländern freigeschaltet.

In Wien ist das Kältetelefon unter der Nummer 01/4804553 erreichbar. Je mehr Wiener die Nummer speichern, desto wirksamer können wir helfen. In unseren Wärmestuben in den Pfarren erhalten obdachlose oder armutsgefährdete Menschen ab Dezember auch wieder eine kleine Mahlzeit und warme Getränke. Auch unsere Suppenbusse sind täglich im Einsatz. Die Nachfrage ist seit Beginn der Coronakrise stark gestiegen. Von Jänner bis Ende Oktober dieses Jahres wurden um 15.543 Suppen mehr ausgegeben als im Vergleichszeitraum im Vorjahr

## »Das Problem fälliger Rechnungen und fälliger Mieten ist mit voller Wucht zurück.«



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler im Video-Talk mit Caritas-Wien-Generalsekretär Klaus Schwertner.

– nicht zuletzt auch deshalb, weil wir mit dem Bus auch ein Notquartier zusätzlich anfahren.

### **Das Caritas-Projekt »Plaudernetz« ist vor kurzem mit dem World Summit Award ausgezeichnet worden. Wie funktioniert dieses Projekt und welche Überlegung steckt dahinter?**

Einsamkeit war schon vor der Krise eine sich ausbreitende Zivilisationskrankheit in westlichen Gesellschaften. Und sie wurde durch die Coronakrise zusätzlich verschärft. Jung und alt sind betroffen. Und Einsamkeit macht krank. Jetzt in der Coronakrise wird den Menschen aus nachvollziehbaren Gründen geraten, soziale Kontakte auf ein Minimum zu reduzieren. Das bedeutet für viele Menschen aber auch, dass sie gar keine Sozialkontakte mehr haben. Deshalb kommt das Projekt Plaudernetz zur rechten Zeit. Das Plaudernetz ist eine österreichweite Nummer gegen das Alleinsein. Menschen, die niemanden zum Reden haben, wählen ganz einfach die Nummer 051776100 und kommen mit Freiwilligen in ganz Österreich ins Gespräch – mit Menschen, die gerne zuhören. Von April bis Anfang November sind bereits mehr als 7.300 Anrufe aus ganz Österreich eingegangen. Wir gehen davon aus, dass die Anrufe nun während der Ausgangsbeschränkungen erneut steigen werden. Auch das Interesse der Freiwilligen ist anhaltend groß.

### **Von der Corona-Dynamik wurde ein Thema den Rand gedrängt, das weiterhin unsere Aufmerksamkeit erfordert: die Asylpolitik. Sie haben im Oktober ein Flüchtlingslager auf Lesbos besucht, das als Ersatz für das abgebrannte Lager Moria errichtet wurde und von katastrophalen Zuständen berichtet. Wie sieht die dortige Lage aktuell aus?**

Es muss dringend gehandelt werden. Die Menschen, darunter auch sehr viele Kinder, können weder duschen, noch werden sie mit ausreichend

Essen versorgt. Es gibt nur eine Mahlzeit am Tag und kaum sauberes Trinkwasser. Die hygienischen Zustände sind dramatisch. Auch an medizinischer Betreuung fehlt es. Jetzt wird es noch dazu kälter. Ich werde nicht müde jeden Tag zu betonen, dass die Lager dringend evakuiert werden müssen. Wir haben unser Engagement und die Hilfe vor Ort in den vergangenen Monaten gemeinsam mit unseren Partnerorganisationen weiter verstärkt. Das gelingt uns nur durch die Spendenbereitschaft vieler Menschen, die in Österreich leben und der Meinung sind, dass hier dringend geholfen werden muss. Ich hoffe, dass Österreich im Verbund mit anderen Ländern hier noch einen stärkeren Beitrag leistet. Als Friedensnobelpreisträgerin hat die Europäische Union hier eine besondere Verantwortung. Es kann auch ohne hässliche Bilder gehen. Jeder der jetzt sagt, wir können ja nicht alle Kinder dieser Welt retten, hat natürlich Recht. Im Umkehrschluss jetzt gar keine Kinder zu retten, ist aber keine Alternative.

### **Kurz vor dem zweiten Lockdown ist Wien von einem Terroranschlag erschüttert worden. Wie gehen die Menschen in der Stadt aus ihrer Sicht damit um?**

Mich hat der Anschlag tief betroffen gemacht. Meine Gedanken sind bei den Opfern und deren Angehörigen. Was ich in den letzten Tagen sehr stark gespürt habe ist, dass die Menschen in diesen schweren Zeiten besonders füreinander da sind. Zusammenhalt und Liebe sind immer stärker als Gewalt und Hass, den Terror verbreiten will. Wir haben in den darauffolgenden Stunden und Tagen eine ganz starke Welle des Zusammenstehens bemerkt. In den sozialen Medien habe ich Botschaften der Solidarität gesammelt und geteilt. Es sind Geschichten von Menschen, die andere aus der Gefahrenzone geholt haben, die Menschen in der Nacht aufgenommen und bei sich schlafen haben lassen. Darunter sind ganz viele berührende Erzählungen. Das ist es letztendlich, was zählt: Dass uns der Hass nicht trennt, sondern wir in diesen schweren Stunden helfen und füreinander da sind. Damit setzen wir das stärkere Zeichen.

## Wie kann man bei der Caritas mitmachen? Wie kann man die Tätigkeit der Caritas unterstützen?

Wir haben gleich zu Beginn der Coronakrise auf [fuereinand.at](https://fuereinand.at) eine Plattform für Mitmenschlichkeit ins Leben gerufen. Jetzt geht es darum füreinander da zu sein. Wenn man das Bedürfnis hat mit jemandem zu reden oder zuzuhören, kann man sich beim Plaudernetz anmelden.

Jede und jeder kann Teil der Caritas werden, z.B. als Freiwilliger. Aktiv werden kann man unter <https://freiwillige.caritas-wien.at/> in der eigenen Region, im eigenen Bezirk. Suppe ausschenken, Essenspakete verteilen, oder in einem unserer Lerncafés einem Kind Nachhilfe geben. Insgesamt engagieren sich 50.000 freiwillige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Caritas und helfen Menschen in Not. Unterstützen kann man natürlich auch mit einer Spende. Derzeit sammeln wir für

die Winternothilfe. Aufgrund der Pandemie müssen wir bitten von Sachspenden abzusehen. Sie können gerne mit einer Geldspende unterstützen.

Die Not ist heuer größer als in den Jahren zuvor. Ganz konkret sammelt die Caritas jetzt wieder verstärkt für obdachlose Menschen. Unser Appell lautet: Kein Mensch darf auf unseren Straßen erfrieren. Das Gruft-Winterpaket kann Leben retten. Wer 50 Euro spendet, hilft mit einem Schlafsack und einer Mahlzeit. Heuer wird die Hilfe dringender benötigt denn je.

Kontonummer:  
BIC: GIBAAWXXX  
IBAN: AT47 2011 1890  
8900 0000  
Spendenzweck:  
Winternothilfe

»Die Not ist heuer größer als in den Jahren zuvor.«



Pandemie-bedingt wurde das Interview via Online-Meeting abgehalten: Georg Niedermühlbichler im Büro, Klaus Schwertner am Schirm.

# Plaudern gegen Einsamkeit

Das Caritas-Projekt *Plaudernetz* wurde im Oktober mit dem *World Summit Award Austria* ausgezeichnet. Wie das Netz funktioniert - und wie man mitmachen kann:

Die Initiative *Plaudernetz* von Caritas, Kronen Zeitung und Magenta Telekom steht für Mitmenschlichkeit und gegen Einsamkeit. Die Initiative, die für all jene ins Leben gerufen wurde, die niemanden zum Plaudern haben, verzeichnete seit dem Start im April mehr als 7.000 Anrufe.

Unter der Nummer 05 1776 100 verbindet die Hotline gegen Einsamkeit täglich von 12 bis 20 Uhr Menschen, die sich austauschen möchten. Rund 2.700 registrierte Plauderpartnerinnen und Plauderpartner haben sich seit Projektstart als Freiwillige angemeldet. Durchschnittlich 30 bis 80 Anrufe gehen täglich beim Plaudernetz ein, besonders viele Anrufe erreichten

die Hotline in der Zeit des Lockdowns, hier waren es mehr als 120 Anrufe täglich. Manche Menschen rufen täglich an, manche seltener. Auffallend ist es, dass auch jüngere Menschen zum Hörer greifen. Und es sind Männer wie Frauen, die das Gespräch suchen. Durchschnittlich dauern die Gespräche 30 Minuten.

Im Winter rechnen die Projektbetreiber wieder mit einem Anstieg der Anrufe.

### So funktioniert das Plaudernetz

Du willst reden: Dann wähle 05/1776-100.

Die Nummer wird anonymisiert. Nach einem Zufallsprinzip wirst du mit einem/r freiwilligen GesprächspartnerIn verbunden, der/die jetzt gerade Zeit hat.

Du willst zuhören: Dann registriere dich auf [www.plaudernetz.at](http://www.plaudernetz.at)

# plaudernetz'



# Sicher-Wohnen-Fonds gegen Wohnungskrise

## jetzt!

Die Mietervereinigung erneuerte im Rahmen einer Pressekonferenz ihre Forderung an die Regierung, mit einem Fonds eine drohende Wohnungskrise

abzuwenden und leistbares Wohnen sicherzustellen. Für Mieter, die in Zahlungsschwierigkeiten geraten, soll ein bundesweiter Sicher-Wohnen-Fonds rasche Hilfe garantieren. Angesichts des zweiten Lockdowns und darüber hinaus ungewisser Aussichten ist die Einrichtung eines solchen Fonds mehr als überfällig.



**B**ei einer Pressekonferenz mit SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher erneuerte Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien, die Forderung nach einem bundesweiten Sicher-Wohnen-Fonds, der Mieter schützen und vor dem drohenden Verlust ihrer Wohnung bewahren könnte.

### Ersparnisse gehen zur Neige

Für Mieter, die ihren Job verloren haben oder in Kurzarbeit stecken, ist ein sicheres Zuhause der letzte Zufluchtsort. »Wir merken in unseren Beratungen, dass immer mehr Mieter mit großer Sorge auf die nächsten Monate blicken. Viele haben ihre Ersparnisse aufgebraucht und stehen jetzt mit dem Rücken zur Wand«, sagte Hanel-Torsch. »Die Frage ist nicht mehr ob, sondern nur noch, mit welcher Wucht die Krise im Wohnungsmarkt einschlägt und erste Mieter auf der Straße landen.«

### Stundungen werden fällig

Während des ersten Lockdowns wurde von der Regierung die Möglichkeit von Mietstundungen geschaffen – allerdings nur für die Monate April, Mai und Juni sowie inklusive 4 Prozent Verzugszinsen. Wer von dieser Stundung Gebrauch machte, muss diese bis Jahresende zurückzahlen – sonst droht die Kündigung. »Gestundet ist nicht geschenkt. Wir haben bereits zu Beginn dieser Regelung davor gewarnt, dass das Problem damit nicht gelöst, sondern nur in den Winter verschoben wird«, erklärte Hanel-Torsch. Sollten weitere Mieten oder Teile davon für die Zeit ab Juli offen sein, könnte auch auf Räumung geklagt werden.

### Große Risikogruppe

Wie viele Mieter von corona-bedingten Zahlungsrückständen betroffen sind, wird sich noch zeigen. »Bisher kamen viele durch familiäre Unterstützung über die Runden – aber mit jedem Tag, den die Krise weiter anhält, wird es schwieriger und

auch für viele Unterstützer nicht mehr leistbar«, so Hanel-Torsch. Problematisch wird es darüber hinaus vor allem für jene, die bereits jetzt von ihren Wohnkosten überlastet sind. Dem gesamt-europäischen Konsens folgend, gilt das für Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Heizung, Strom) aufbringen müssen – das betraf in Österreich im Vorjahr jeden zehnten Haushalt, in Summe ergibt das eine Risikogruppe von rund 381.000!

**381.000**

österreichische Haushalte sind von ihren Wohnkosten überbelastet.

»Viele Mieter waren schon vor der Corona-Krise am Limit. Besonders betroffen sind Alleinerzieherinnen und Alleinerzieher, von denen jede bzw. jeder vierte von Wohnkosten überbelastet ist«, sagte Hanel-Torsch.

### Fonds zum Schutz der Mieter

Bereits im Juni hatte die Mietervereinigung die Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gefordert, der Mieter schützen und vor dem drohenden Verlust ihrer Wohnung bewahren könnte. Geschehen ist nichts. »Jetzt stehen

wir vor dem Winter. Wie soll es jetzt weitergehen? Wir brauchen dringend einen Solidarfonds, der Wohnen sichert und Menschen die Sorge nimmt, unverschuldet nach dem Job vielleicht auch noch die Wohnung zu verlieren. Wohnen ist kein Luxus, sondern ein Grundbedürfnis. Wohnen muss für alle sicher und leistbar sein«, sagte Hanel-Torsch und erneuerte die Forderung der MVÖ nach einem bundesweiten Solidarfonds, bei dem ein Antrag auf Übernahme des Mietzinses gestellt werden könnte. Dieser Fonds könnte Delogierungen verhindern und sicheres Wohnen im Winter garantieren.

### Delogierungen verhindern

SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher unterstützt die Forderung der MVÖ. »Es ist jetzt Zeit in die Wohnungskrise einzugreifen. Der Staat muss hier sicheres Wohnen, die konstante Bauleistung und die Unterbindung der Krisenspekulation garantieren«, sagt Becher. »Die Regierung darf nicht zusehen, wie Menschen im Winter delogiert werden.«

Forderung nach Fonds für Mieter erneuert: Ruth Becher und Elke Hanel-Torsch vor dem Pressetermin in Wien.



# Wenn man vom Vermieter überwacht wird

In Wohn- und Einfamilienhäusern häufen sich die Videokameras. Überwacht wird nahezu alles: Hauseingänge, Innenhöfe, Aufzüge, Garagen, Kellerabteile und Müllräume. Mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem neuformulierten Datenschutzgesetz (DSG) wurden 2018 Regelungen für Videoüberwachungen eingeführt. Laut DSG ist eine Videoüberwachung (sog. »Bildaufnahme«) dann zulässig, wenn im Einzelfall überwiegende berechnete Interessen (Schutz vor Gefahren oder Schutz vor Straftaten) des Verantwortlichen oder eines Dritten bestehen und die Verhältnismäßigkeit gegeben ist.

Im konkreten Fall bemerkte unser Mitglied, Herr S., eine Videokamera an der Außenfassade seines Wohnhauses, angebracht knapp oberhalb seiner Wohnungseingangstür. Die Kamera war so angebracht, dass nur die Wohnungseingangstüre des Herrn S. erfasst wurde. Da es bereits in der Vergangenheit Probleme mit dem Vermieter hinsichtlich der Nutzungsrechte auf der Liegenschaft gab, wandte sich Herr S. an die Mietervereinigung Steiermark um Genaueres über seine Rechte zu erfahren.

Die Videoüberwachung ist verpflichtend durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Hausbesitzer einer Liegenschaft sind außerdem verpflichtet, über die Identität der überwachten Person Auskunft zu geben. Diese(r) Verantwortliche muss sicherstellen, dass geeignete



**Christian Lechner**  
ist Landesvorsitzender  
der Mietervereinigung  
Steiermark.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



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



Datenschutzgrundverordnung und -gesetz schränken überbordende Überwachung ein.

Datensicherheitsmaßnahmen ergriffen wurden. Der Zugang zur Videoüberwachung durch Unbefugte muss ausgeschlossen werden. Zudem muss die Videoaufzeichnung binnen 72 Stunden nach der Aufzeichnung gelöscht werden. Werden die Daten länger gespeichert, muss dies verhältnismäßig sein und besonders begründet werden.

Eine bloße Attrappe einer Videokamera, die gar keine Daten aufzeichnet, fällt nicht unter das Datenschutzrecht. Kommt es zu einer Beschwerde, muss der Inhaber allerdings gegenüber der Datenschutzbehörde nachweisen, dass es sich um Attrappen handelt. Unzulässig ist aber die Überwachung einer Wohnungstüre eines Mieters, das Überwachen eines Nachbargrundstücks oder eines fremden Wohnhauses von der Straße aus. In diesen Fällen sind grundsätzlich auch Kamera-Attrappen unzulässig. Nachdem eine außeramtliche schriftliche Aufforderung an

den Vermieter eine eventuelle behördliche Genehmigung vorzulegen – andernfalls die Kamera abzubauen da kein schützenswerter Bereich vorliegt – erfolglos blieb, wurde der Vermieter mit einer anwaltschaftlichen Unterlassungs- und Verpflichtungserklärung konfrontiert. Da die Überwachungskamera unbestreitbar nur auf die Eingangstür der Wohnung des Herrn S. gerichtet wurde, wird dessen Recht auf Achtung seiner Privatsphäre verletzt. Durch den ständigen Beobachtungsdruck kommt es zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung der Privatsphäre.

Erfolgt auch auf dieses Schreiben keine Reaktion des Vermieters bleibt als abschließende Möglichkeit, eine Unterlassungsklage bei Gericht einzubringen.





# Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

**Garantiert gut beraten und gut vertreten.**

# Besichtigung: Worauf Mieter achten sollten

Die Hygieneregeln gegen die Corona-Pandemie haben viele Bereiche unseres Lebens verändert. Wer eine neue Wohnung sucht, stößt immer öfter auf virtuelle Besichtigungsangebote. Dies eröffnet Chancen – birgt aber auch Risiken.

**D**ie Corona-Pandemie hat in der Immo-Branche für einen Digitalisierungsschub gesorgt. Diverse Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen ließen die Anzahl der Wohnungsbesichtigungen vor Ort abnehmen; die Anbieter reagierten darauf mit dem Ausbau virtueller Besichtigungsmöglichkeiten. Die Palette reicht dabei von Präsentationsvideos über 360-Grad-Aufnahmen – manchmal unterstützt durch Home Staging (*mehr dazu im Artikel ab Seite 16*) – bis hin zum moderierten Live-Video oder gänzlich virtuellen Rundgängen mit speziellen Virtual-Reality-Brillen.

Generell ist eine virtuelle Besichtigung eine gute Möglichkeit,

sich einen ersten Eindruck von einer Wohnung zu verschaffen und eine Vorauswahl zu treffen. Auch wenn einem die Präsentation der Wohnung noch so zusagt, sollte man allerdings kühlen Kopf bewahren und jedenfalls eine persönliche Besichtigung folgen lassen.

Das sieht auch die Mehrheit der Österreicher so, wie eine repräsentative Online-Befragung von ImmobilienScout24 im April dieses Jahres gezeigt hat: nur 8 Prozent der Befragten macht es nichts aus, wenn sie eine Wohnung nur per Video besichtigen können. Diese 8 Prozent würden sogar einen Miet- oder Kaufvertrag nach der alleinigen Besichtigung über ein Live-Video abschließen. 92 Prozent wollen

allerdings nicht auf eine reale Besichtigung vor Ort verzichten. Was die virtuelle Besichtigung nicht vermittelt, sind neben der Atmosphäre auch Einwirkungen von draußen, wie Lärm oder Gerüche. Auch die Lage im Haus, der Zustand des Hauses selbst sowie die unmittelbare Umgebung des Gebäudes samt deren Infrastruktur lassen sich nur bei einer persönlichen Besichtigung erkunden.

**Was Mieter bei einer Besichtigung beachten sollten**  
Wenn es möglich ist, sollten Sie die Wohnung mehr als einmal real besichtigen – an verschiedenen Wochentagen und zu unterschiedlichen Uhrzeiten. Der beste Zeitpunkt für Besichtigungen ist werktags. Achten

**92%**  
wollen vor Vertragsabschluss nicht auf eine reale Besichtigung verzichten.

Sie darauf, einen Termin bei Tageslicht zu wählen. Abends oder bei Dämmerung ist eine Besichtigung nicht sinnvoll, da man bei künstlichem Licht Mängel der Wohnung oft übersieht. Bedenken Sie bei Besichtigungen am Wochenende, dass werktags der Lärm in der näheren Umgebung meist viel stärker ist.

Wichtig ist, nicht allein zu einer Wohnungsbesichtigung zu gehen. Nehmen Sie eine Person Ihres Vertrauens mit. Erstens sehen vier Augen mehr als zwei und zweitens kann Ihnen Ihre Vertrauensperson beistehen und gegebenenfalls auch später noch als Zeuge bestätigen, was mit dem Makler/Vermieter besprochen wurde.

Legen Sie dem Makler/Vermieter Ihre Vorstellungen und Wünsche klar und präzise dar. Stellen Sie Fragen, wenn Sie etwas nicht verstehen und haken Sie nach, wenn Ihnen etwas wichtig ist. Lassen Sie sich keinesfalls unter Zeitdruck setzen; wenn man Ihnen weismachen will, dass zwar 20 Interessenten händierend auf diese Wohnung warten, Sie diese aber durch eine sofortige Unterschrift auf einem Mietanbot erhalten würden – Finger weg! Führen Sie die Besichtigung zu Ende und entscheiden Sie sich danach in aller Ruhe daheim.

Kontrollieren Sie, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet, ob alles funktioniert, und nehmen Sie sich Zeit. Nutzen Sie die Checkliste (Seite 14). Stellen Sie auch dem Makler Fragen über das Haus, Einkaufs- und Verkehrsstruktur in der Nähe, Nachbarn, aber auch, wie sich der Mietzins zusammensetzt, wer für die Erhaltung der Wohnung zuständig ist etc.

### Besichtigungsschein

Im Normalfall können bei der Besichtigung folgende Schriftstücke zur Unterschrift vorgelegt werden: der Besichtigungsschein sowie das Mietanbot. Mit einem Besichtigungsschein bestätigen Sie, dass Ihnen eine bestimmte Wohnung vom Makler zur Besichtigung angeboten wurde und dass Sie, falls es zu einem Abschluss kommt, dem Makler eine Vermittlungsprovision bezahlen werden. Daraus ergibt sich für Sie noch keine Verpflichtung.

### Vorsicht beim Mietanbot

Beim Mietanbot sollten Sie vorsichtig sein. Denn: wenn man ein verbindliches Mietanbot abgegeben hat, ist man gebunden, eine bestimmte Wohnung zu den im Anbot genannten Bedingungen mieten zu wollen. Das Sozialministerium warnt in diesem Zusammenhang: »Durch die Unterschrift auf einen

Besichtigungsschein oder ein Miet- oder Kaufanbot können Sie sich die Wohnung nicht reservieren lassen! Weder der Besichtigungsschein noch das Anbot können Ihnen die Wohnung sichern. Mit dem Anbot binden Sie nicht Verkäufer bzw. Vermieter von Wohnungen, sondern nur sich selbst. Verkäufer bzw. Vermieter, an welche sich das Anbot richtet, können frei wählen, welches der vorgelegten Angebote sie annehmen.«

Die Mietervereinigung rät dazu, ein eventuelles Anbot immer individuell zu befristen – und zwar sehr kurz: 2 Tage oder kürzer. Ein Beispiel: »Dieses Anbot gilt nur bis zum 31.12.2020.«

### Rücktrittsrecht

Im Konsumentenschutzgesetz wurde ein Rücktrittsrecht festgelegt, um Überrumpelungen von Konsumenten zu verhindern. Wenn daher das Anbot am selben Tag (innerhalb von 24 Stunden) unterzeichnet wurde, an dem die Wohnung erstmals besichtigt wurde, dann kann man schriftlich kostenfrei zurücktreten.

Die Rücktrittsfrist beträgt 1 Woche ab der Unterzeichnung und beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat.

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

Nutzen Sie die Checkliste auf der nächsten Seite für die Wohnungsbesichtigung. Bei Fragen stehen Ihnen als Mitglied die Experten der Mietervereinigung jederzeit gern zur Seite. ▶

### Musterschriften für Mitglieder

Sollten Sie bei der Erstbesichtigung der Wohnung ein Anbot unterfertigt haben, hilft Ihnen dieses Muster, sofern Sie von diesem Anbot zurücktreten möchten:



[mietervereinigung.at/699/Downloads](https://www.mietervereinigung.at/699/Downloads)



Wohnungsbesichtigungen mit VR-Brillen: Derzeit noch die Ausnahme, aber im Kommen.

# Checkliste Wohnungsbesichtigung

## Allgemeines

Adresse der Wohnung

Name, Adresse und Telefonnummer von Immobilienmakler bzw. Verwaltung bzw. Vermieter

## Wohnung

Größe  Räume (Art, Anzahl, Größe)

Ausstattung des Badezimmers  Heizung: Können alle Räume beheizt werden?

Art der Heizung: Gas, Öl, Strom oder Fernwärme?  Küche (Herd und Abwasch) oder Einbauküche?

Erhaltungszustand der Wohnung (Fenster, Türen, Wände, Decken und Böden):

## Sind Mängel ersichtlich?

Stromversorgung ausreichend?  Ist die Wohnung hell?

Telefon-/Telekabel-/Internetanschluss vorhanden?  Straßenseitig oder hofseitig?

Kellerabteil vorhanden?  Garage oder Autoabstellplatz zur Verfügung?

Balkon/Terrasse/Garten  Einrichtungsgegenstände

Hört man Verkehrslärm oder anderen Lärm?  Gibt es einen Waschmaschinenanschluss?

Ist die Wohnung neu renoviert?  Welche Fußböden gibt es?

Wie schaut die Malerei/Tapezierung aus?  Ist Tierhaltung erlaubt?

## Zustand des Hauses:

Altbau oder Neubau?  Innenhof vorhanden?

Wie ist der Erhaltungszustand des Hauses?  Gibt es einen Fahrradabstellraum?

Gibt es einen Kinderwagenabstellraum?  Gibt es eine Waschküche?

Gibt es einen Aufzug?  Wie kann das Haus gesperrt werden?

Zustand der allgemeinen Teile des Hauses (Außenfassade, Stiegenhaus, Fenster, Eingangstüre, ...)

## Sonstiges:

Gibt es in der Nähe der Wohnung Schulen?  Gibt es in der Nähe ärztliche Versorgung?

Gibt es in der Nähe Geschäfte?  Gibt es in der Nähe öffentliche Verkehrsmittel?

Gibt es einen Parkplatz?  Gibt es Grünanlagen in der näheren Umgebung?

Gibt es einen Kinderspielplatz in der Nähe?

## Nachbarn:

Wer wohnt noch im Haus?

Wohnt der Vermieter selbst auch im Haus?  Gibt es einen Hausbesorger?

Gibt es einen Gewerbebetrieb (Restaurant, ...) im Haus? (Lärm, Geruchsbeeinträchtigungen)

## Fragen zum Mietverhältnis:

Kann ich mir den Mietzins leisten?  Erscheint der Mietzins angemessen?

Ist der Mietvertrag unbefristet oder befristet?  Wann kann ich in die Wohnung einziehen?

Wer ist mein Vermieter? (Haupt-/Untermiete?)  Will ich diese Wohnung anmieten?

Ist es eine »normale« Mietwohnung oder eine Eigentums-, Genossenschafts- oder Gemeindewohnung?

# Fehlerhafte Heizkostenabrechnung

Immer wieder kommt es für Mieter bei Heizkostenabrechnungen zu – meist unerfreulichen – Überraschungen.

**H**err D. ist seit Februar 2017 Mieter einer Eigentumswohnung mit einer Nutzfläche von etwa 30 m<sup>2</sup> in Wels. Er wandte sich im Frühjahr 2020 an die Mietervereinigung Oberösterreich, weil er von seinem Vermieter eine Klage wegen der von ihm nicht bezahlten Heizkostennachzahlung für den Abrechnungszeitraum 1.7.2018 bis 30.6.2019 in Höhe von 900 Euro erhalten hat. Darüber staunte er sehr.

Denn Herr D. war davon überzeugt, dass der bei ihm abgelesene Verbrauch nicht stimmen könne, zumal er im abrechnungsrelevanten Winter berufsbedingt kaum in der Wohnung aufhältig war und er zudem nicht alle Heizkörper aufgedreht hatte.

Die Ablesefirma bestritt diesen Vorwurf zunächst und teilte nach einer Prüfung der Zähler mit, dass diese in Ordnung seien und das Ableseergebnis stimme.

Die Experten der Mietervereinigung Oberösterreich rieten Herrn D., ab sofort die aktuellen Zählerstände genau zu beobachten und zu dokumentieren. Bei Durchsicht der angefertigten Fotos stellte man dann nicht ganz unerwartet seitens des Mitglieds und der MV OÖ fest, dass die Nummern der Zähler tatsächlich nicht mit den Zählernummern auf der Abrechnung übereinstimmen. Eine nochmalige Kontaktaufnahme mit der Ablesefirma ergab, dass unserem Mitglied die Zähler einer



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

anderen Wohnung zugeordnet waren, da offenbar bei der Übermittlung der Daten von der Hausverwaltung ein Fehler passiert war. Dieser Fehler wurde dem Gericht zur Kenntnis gebracht und daraufhin stimmte die Gegenseite sofort dem »Ruhe« des Verfahrens zu. Es wird nun auf die korrigierte Abrechnung gewartet, wobei davon auszugehen ist, dass unser Mitglied keine Nachzahlung zu leisten hat.

Es lohnt sich also, eine Heizkostenabrechnung von der Mietervereinigung überprüfen zu lassen, wobei zu kritisieren ist, dass die Durchsetzung einer Überprüfung bei Gericht nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) nur sehr eingeschränkt möglich ist und den Mieter ein erhebliches Kostenrisiko trifft.

**Rat & Hilfe**  
Angebot und  
Außenstellen der  
Mietervereinigung OÖ:



[mietervereinigung.at/740/](http://mietervereinigung.at/740/)  
Leistungsumfang-Zuständigkeit





# So funktioniert Home Staging

»Home Staging« nennt sich das professionelle In-Szene-setzen einer Immobilie vor dem Verkauf oder der Vermietung. Wie wird das gemacht? Was bringt es? Welche Tricks der Profis lassen sich in der eigenen Wohnung einsetzen? *Fair Wohnen* hat Barbara Perfahl, Wohnpsychologin und Präsidentin der *Österreichischen Gesellschaft für Home Staging und Redesign* um Aufklärung gebeten.

**E**in, zwei Fotos einer Wohnung reichen, damit Barbara Perfahl sagen kann, ob das Objekt mittels Home Staging in Szene gesetzt wurde oder nicht. »Sie werden in einer gestagten Wohnung nicht einen persönlichen Gegenstand finden«, verrät die Wohnpsychologin im Fair-Wohnen-Gespräch. Kein Bild, kein Buch, nichts? »Bücher werden Sie vielleicht finden, aber die sind eher nach Farbschema ausgewählt«, meint die Expertin. Sie könne sofort sagen, ob eine Wohnung von einem ausgebildeten Homestager ausgestattet wurde oder nicht. Das ließe sich unter anderem anhand der Positionierung der Möbel feststellen, an Sichtachsen und Farbkonzepten.

Die Idee des Home Stagings nahm während der 1970er-Jahre in den USA Gestalt an. In Österreich gibt es aber erst seit rund 10 Jahren professionelle Anbieter; seit etwa 5 Jahren nimmt die Branche immer mehr Fahrt auf. Heute sind hierzulande rund 30 Betriebe als Homestager im Einsatz. Das Gewerbe ist frei,

eine gute Ausbildung sei jedoch von zentraler Bedeutung, erklärt Perfahl, die den österreichischen Fachverband *ÖGHR* leitet. »Home Staging ist weit mehr als Einrichten und basiert auf Elementen wie Marketing, Verkaufs- und Architekturpsychologie.«

## Was kann sich ein Mieter bzw. Käufer von der Leistung eines Home Stagers erwarten?

Für die Auftraggeber eines Stagings – meist Verkäufer bzw. Vermieter – liegt der Nutzen auf der Hand: eine gestagte Wohnung lässt sich meist rascher vermieten oder teurer verkaufen. Was hat ein Mieter bzw. Käufer davon? »Stager machen Stärken und Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie sichtbar und ermöglichen, dass sich Menschen Räume vorstellen können«, erklärt Perfahl. Man wisse aus Studien, dass sich 80% der Menschen einen Raum nicht anders vorstellen können. »Viele stehen vor dem Problem, dass sie bei der Wohnungssuche entweder in leere Räume kommen oder in Räume, die noch vom Vorbesitzer möbliert sind.«

Staging könne bereits auf Fotos einen besseren Eindruck der Räume vermitteln. Sein größtes Plus spiele es jedoch bei einer Besichtigung aus. »Die Stärken einer Wohnung werden erst sichtbar, wenn diese eingerichtet und beleuchtet ist, und man jemandem ein Gefühl vermitteln kann. Das kann helfen, sich für oder gegen eine Wohnung zu entscheiden.« Eine wichtige Entscheidung, denn: »Das wird mein Zuhause, der Ausgangspunkt meines Lebens.«

## Wie viel Psychologie steckt im Home Staging?

Je wichtiger eine Entscheidung für uns ist, desto eher treffen wir sie aus dem Bauch. »Unser Gehirn kann zwar Hardfacts wie Größe, Ausstattung, und Lage verarbeiten – aber der eigene Wohnraum ist sehr persönlich und emotional stark behaftet. Was unsere Entscheidungsprozesse betrifft, sind wir in der Regel immer noch Steinzeitmenschen. Und der Steinzeitmensch musste bei wichtigen Entscheidungen aus dem Bauch heraus handeln«, sagt die Psychologin. ►

**90%**

ihrer Zeit verbringen die Österreicher in Innenräumen.

**80%**

der Menschen können sich Räume nicht anders vorstellen, als sie im Moment aussehen.

Aug' in Aug' mit einem Säbelzahn tiger ließe nicht viel Zeit für das trockene Abwägen von Fakten. »Der Mensch nimmt alles um sich herum wahr, ob er will oder nicht. Die Gestaltung der Umgebung hat also immer einen Effekt. Aus dieser Sicht heraus ist Home Staging Psychologie pur.«

**Wie läuft ein Staging ab?**

Zu Beginn eines Auftrags werde mit dem Auftraggeber geklärt, wer die Zielgruppe ist. Eine junge Starter-Familie habe andere Raum- und Gestaltungsbedürfnisse als ein kinderloses Paar in den Fünfzigern. »Darauf basierend entwickeln wir ein Gestaltungskonzept. Auf Wunsch übernehmen wir kleinere Reparaturen«, sagt Perfahl. In der Regel werde die Wohnung ausgemalt, anschließend Möbel, Deko und Lampen geliefert, bis hin zu Handtüchern und Geschirr. Auf Wunsch gibt es Waschmaschinen und Einbauküchen aus Karton. Die Dauer eines Stagings beträgt im Normalfall zwei, bei größeren Immobilien fünf Manntage. »Unsere Möbel bleiben in der Wohnung stehen, bis diese einen Abnehmer gefunden hat. Dann transportieren wir unsere Möbel wieder ab und übergeben die Wohnung beserein.« Manchmal käme es vor, dass Übernehmer einer Wohnung von Details des Stagings so begeistert waren, dass diese das eine oder andere Objekt übernehmen wollten, erzählt Perfahl.

**Woran erkennt man gutes Staging?**

Gutes Home Staging erkenne man daran, dass ein Objekt zielgruppengerecht und vor allem komplett gestaged ist – und nicht nur einzelne Räume. »Eine gestagte Wohnung ist zu rund 80% möbliert und wirkt für den Laien komplett eingerichtet – so als könnte man mit dem Koffer kommen und einziehen. Dieses Gefühl sollte man bekommen. Einen Teppich reinlegen, zwei Lampen aufzustellen und drei Polster an die Wand lehnen, ist



**Barbara Perfahl** ist Wohnpsychologin und Präsidentin der Österreichischen Gesellschaft für Home Staging und Redesign

kein Home Staging. Das ist im besten Fall eine Art Dekoration.« Das Konzept für ein Staging beginnt meist im Wohnzimmer. »Dieser Raum repräsentiert, wie man wohnen möchte und was einem wichtig ist; darin spiegelt sich der Lifestyle.« Gleich danach kommt das Schlafzimmer als wichtiger persönlicher Bereich für Rückzug und Erholung. Grundsätzlich werde jeder Raum – sogar die Abstellkammer – in Szene gesetzt. Die Corona-Krise wirkt sich indirekt auch auf das Staging-Gewerbe aus. Immer häufiger wird von den Auftraggebern der Wunsch geäußert, ein Home Office oder einen Home-Office-Bereich darzustellen.

**Nachteile kaschieren?**

Wirkliche Nachteile einer Wohnung könne man mit Home

Staging »nicht wegzaubern«, sagt Perfahl. Ein schlechter Wohnungsschnitt ließe sich nicht ändern. »Aber ich kann sichtbar machen, welche Vorteile und Qualitäten die Wohnung neben diesen Nachteilen vielleicht hat.« Profi-Stager, die im ÖGHR organisiert sind, unterliegen einem Ehrenkodex, der die Vertuschung von Mängeln verbietet. »Wenn Stager hinter einen alten Kasten in der Wohnung Schimmel entdecken, dann werden alle Arbeiten eingestellt und der Eigentümer informiert. Der Schaden muss behoben werden, sonst führt der Home Stager seinen Auftrag nicht weiter.« Die Sorge, dass Mängel kaschiert würden, sei in der Anfangszeit des Gewerbes oftmals vorgebracht worden. »Mir ist weder in Deutschland noch in Österreich ein Fall bekannt, bei dem es solche Probleme gegeben hätte«, versichert Perfahl.

**Tipps und Tricks für die eigene Wohnung**

»Mit Textilien, wie Teppichen, Pölstern, Vorhängen und dergleichen kann man auch mit kleinem Budget einen Raum verändern. Mein Tipp als Wohnpsychologin: Experimentieren Sie, probieren Sie etwas Neues. Versuchen Sie Polster auf der Couch mit einer anderen Farbe, oder drehen sie die Couch um 90 Grad, oder stellen Sie sie an die andere Wand«, schlägt die Stagerin vor.

»Wesentlich ist die Beleuchtung. In vielen Räumen gibt es entweder zu wenige oder zu grelle Lichtquellen. Das schafft oft eine spitalsähnliche Lichtatmosphäre. Man sollte eine Deckenbeleuchtung und mindestens drei andere, kleine Lichtquellen im Raum platziert haben. Mit den kleinen Lichtquellen kann man spotartig Dinge akzentuieren, oder auch atmosphärisch schönes Licht schaffen. Hier lässt sich mit kleinem Budget und wenig Aufwand sehr viel verbessern.«



Und plötzlich war die Küche da...

# Recht haben und Recht bekommen

Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung, über die Notwendigkeit vorzusorgen, damit das Recht sich durchzusetzen nicht zum Privileg einiger weniger wird.

*Frau Wendler, eine Kfz- oder Haftpflichtversicherung stellt in Österreich niemand in Frage – wie ist es mit der Rechtsschutzversicherung?*

**Wendler:** Gerade in immer komplexer werdenden Lebensverhältnissen und einer Flut regelmäßiger Gesetzesänderungen stellt die Rechtsschutzversicherung einen wichtigen Vorsorgebaustein dar. Viele neue Rechtsbestimmungen, deutlich höhere Kosten zur Rechtsdurchsetzung und eine stark steigende Streitbarkeit führen dazu, dass die Nachfrage nach einer maßgeschneiderten Rechtsschutzversicherung sehr hoch ist.

*Aber hat nicht jeder Bürger – ob mit oder ohne Rechtsschutzversicherung – das Recht, sein Recht auch vor Gericht durchzusetzen?*

**Wendler:** Selbstverständlich. Allerdings scheuen sich immer mehr Privatpersonen vor dem Gang zum Gericht. Denn die Anwalts- und Gerichtskosten im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens steigen stetig an. Zwar sind drei Viertel aller Zivilverfahren binnen weniger Wochen erledigt, doch die restlichen, sogenannten »streitigen« Fälle dauern derzeit zwischen sechs und 13 Monaten – und mit jedem Tag steigen selbstverständlich die Kosten. Zusätzlich besteht natürlich in jedem Verfahren das Prozessrisiko, welches oft ein weiteres Argument ist, das Verfahren vor Gericht nicht zu führen. Damit also die Durchsetzung von Recht nicht zu einem Privileg von einigen wenigen wird, gibt es die Rechtsschutzversicherung, die man schon für wenig Geld abschließen kann.



Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung.

*Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass man im Laufe seines Lebens auf eine Rechtsschutzversicherung zurückgreifen muss?*

**Wendler:** Wir erbringen jährlich Leistungen in rund 21.400 Fällen und wenn man sich die Zahlen der österreichischen Gerichte ansieht, wird der Bedarf bestätigt: Die österreichischen Gerichte behandeln pro Jahr rund 2,9 Millionen Geschäftsfälle (exklusive Justizverwaltungssachen). Rund 500.000 Fälle davon entfallen auf Zivilsachen auf Ebene der Bezirks- und Landesgerichte – das heißt Fälle, bei denen in der Regel eine Rechtsschutzversicherung zu Hilfe kommen könnte. Mit dem Zivilrecht kommen wir alle tagtäglich in Berührung – ob beim Abschluss eines Kaufvertrags, im Rahmen einer Schenkung oder wenn man jemandem etwas leiht. Selbstverständlich gelten auch die so typischen Streitigkeiten mit dem

Nachbarn oder Konflikte wegen einer Erbschaft ebenso als Zivilsache wie Streitigkeiten, die sich durch die Nutzung des Internets ergeben können. Die Bandbreite reicht hier von Datenmissbrauch bis hin zu Betrug, Verletzungen des Urheberrechts, gehackte Profile, Mobbing oder Stalking. Auch zu erwähnen ist der Versicherungsschutz im Straf-Rechtsschutz, da – unter der Voraussetzung, dass der Versicherungsnehmer tatsächlich unschuldig ist – die Anwalts- und Gerichtskosten jedenfalls selbst zu tragen sind.

*Worauf kommt es bei einer Rechtsschutzversicherung an?*

**Wendler:** Jeder Mensch hat individuelle Bedürfnisse in Bezug auf die rechtliche Absicherung. Die Rechtsschutzversicherung der Wiener Städtischen »Mit Sicherheit Recht« ist flexibel und passt sich den Lebensschwerpunkten der Kunden an – unsere Rechtsschutzkombinationen machen es möglich. Ob Verkehrsrechtsschutz für Vielfahrer, Schadensersatz- und Strafrechtsschutz im Privat- oder Berufsbereich oder allgemeiner Vertragsrechtsschutz – hier legen wir einen großen Schwerpunkt in der Bedarfsanalyse und Beratung durch unsere Betreuerinnen und Betreuer. In der Variante Premium

sind auch der Gang zum Arbeitsgericht sowie Auseinandersetzungen im Rahmen des Erb- und Familienrechts versichert. Übernommen werden die Kosten einer juristischen Beratung, Gerichtsgebühren, Diversionsmaßnahmen, Mediationen und in manchen Fällen auch die Inanspruchnahme einer psychologischen Beratung.

*Was raten Sie Selbstständigen in Bezug auf die Rechtsschutzversicherung?*

**Wendler:** Gerade wer selbstständig tätig ist, braucht neben der privaten sehr oft eine passende Rechtsschutzversicherung für seine berufliche Tätigkeit. Denn alle Rechtsangelegenheiten im beruflichen Alltag können besonders teuer ausfallen und die Konsumentenschützer helfen nur selten. Unsere Rechtsschutzkombinationen bieten bereits einen sehr weitreichenden Versicherungsschutz auch für Selbstständige (ohne Beschäftigte).

# Mehr Sicherheit für Mitglieder der MVÖ: Mit dem Rechtsschutz der Wiener Städtischen Versicherung.

(Gruppenrechtsschutzversicherungsvertrag abgeschlossen zwischen der Mietervereinigung Österreichs und der WIENER STÄDTISCHEN VERSICHERUNG.\*)



## Das Rechtsschutzpaket für nur 96 Euro.

Als perfekte Ergänzung zu den Serviceleistungen der Mietervereinigung übernimmt die Wiener Städtische Versicherung AG Vienna Insurance Group Kosten, die bei wohnrechtlichen Streitigkeiten anfallen können, wie Gerichtskosten, Zeugen- und Sachverständigengebühren und vor allem die zugesprochenen Kosten des Gegenanwalts bei Prozessverlust, und zwar bis zu einer Versicherungssumme von 140.000 Euro. Über den Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete für die eigene Privatwohnung hinaus sind die folgenden Bereiche abgedeckt:



### Schadenersatz-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Beispiel: Verkehrsunfall zwischen Fahrradfahrer und Mopedfahrer – Ihr Rechtsschutz finanziert den Anwalt für die Durchsetzung der Schadenersatzforderungen (kaputtes Fahrrad, Schmerzensgeld etc.) und für die Strafverteidigung wegen fahrlässiger Körperverletzung.



### Straf-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

Rückwirkende Deckung bei Freispruch oder Einstellung des Verfahrens auch für Vorsatzdelikte (z. B. Sachbeschädigung).



### Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich.

Beispiel: Streitigkeiten bei Verträgen über bewegliche Sachen (Gewährleistung Fernseher, eBay etc.).



### Rechtsschutz für Haus und Wohnung.

In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskosten der außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im Außerstreitverfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten.



### Eigentums-Rechtsschutz.

Beispiel: Exszindierungsklage (Mitbewohner wird gepfändet – auch eigene Gegenstände werden fälschlicherweise gepfändet).



### Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich.

Bis zu 4x jährlich und max. je 90 Euro (ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten, hier erfolgt die Beratung durch die Mietervereinigung).

\*Angebot gilt nur für Mitglieder der Landesorganisation Wien.

## Extras der Wiener Städtischen Versicherung:

Der Versicherungsschutz gilt für den Versicherungsnehmer, Ehegatten/Lebensgefährten, Kinder bis 25 Jahre (ohne eigenes Einkommen und ohne eigenen Haushalt)\*.



### Freie Anwaltswahl.

(Ausgenommen Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete und wohnrechtliche Rechtsberatung, hier ist die Mietervereinigung Ihr Ansprechpartner.)



### Hohe Versicherungssumme: 140.000 Euro.



### Laufzeit:

0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages.  
 Versicherungsende: 31. 12. 2021.



### Kein Selbstbehalt.

## Vertragsgrundlage:

Vertragsgrundlage sind die vereinbarten Versicherungsbedingungen, die auf der Homepage der Mietervereinigung rund um die Uhr verfügbar sind. Wenn gewünscht, können Sie die Versicherungsbedingungen in Papierform bei der Mietervereinigung anfordern.

## Beitritt zur Gruppenversicherung:

Wenn Sie dem Gruppen-Rechtsschutzversicherungsvertrag (Pol.Nr.: 65-P194.132-2 oder SAP:1074391035) beitreten wollen, nutzen Sie beiliegenden Erlagschein und genießen Sie Versicherungsschutz ab 0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages. Versicherungsende: 31.12.2021. Versicherer ist die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien, FN 333376i, HG Wien, DVR4001506, ATU65254066. Zuständige Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5. Versicherungsschutz gilt für das auf dem Zahlschein eingetragene unselbständig erwerbstätige Mitglied der Mietervereinigung, dessen Ehegatten/Lebensgefährten und Kinder im selben Haushalt ohne Einkommen. Versicherungssumme: EUR 140.000,-. Der Versicherungsschutz umfasst: 1. Schadenersatz- und Strafrechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 19 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 2. Erweiterter Straf-Rechtsschutz für den Privatbereich bis zur Versicherungssumme (gemäß Artikel 19 Pkt. 2.2. ARB2011-03R) 3. Beratungs-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 22 Pkt. 1.1. ARB 2011-03R), ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten (hier erfolgt die Beratung über die Mietervereinigung) bis zum Höchstbetrag von EUR 90,- (kann vierteljährlich pro Jahr in Anspruch genommen werden); 4. Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 23 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 5. Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (gemäß Artikel 24 Pkt.1.1. ARB 2011-03R): Der Versicherte ist in seiner Eigenschaft als Mieter, Nutzungsberechtigter, Mitbewohner oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, nicht aber als Vermieter versichert, und zwar hinsichtlich der auf dem Zahlschein angeführten Wohnung bzw. des angeführten Eigenheimes, sofern die Räumlichkeiten weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken dienen und es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Versicherten handelt. In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskostender außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im streitigen sowie außerstreitigen Verfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten. 6. Eigentums-Rechtsschutz für bewegliche Sachen (gemäß Klausel A1). Bei Punkt 3, 4, 5 und 6 ist eine Wartefrist von 3 Monaten ab Versicherungsbeginn vorgesehen. Bei Inanspruchnahme einer Leistung aus der gegenständlichen Rechtsschutzversicherung steht Ihnen die Mietervereinigung, Tel. 050 195, zur näheren Information zur Verfügung. Die Mietervereinigung, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15

# Heizung defekt? Was Mieter tun können

Wenn es in der Wohnung kalt bleibt, dann ist rasches Handeln gefragt. So reagieren Mieter richtig, wenn Heiztherme oder Zentralheizung ausfallen:



**Elke Hanel-Torsch**  
ist Landesvorsitzende  
der Mietervereinigung  
Wien.

**W**as Heizthermen betrifft, gilt seit 2015 für alle Wohnungen (ausgenommen sind Ein- und Zweifamilienhäuser) ein einheitlicher Rechtsraum. Wenn die Therme bei der Anmietung vorhanden war, ist sie auch mitvermietet. Dann ist der Vermieter verpflichtet, Reparaturen oder den Austausch der Therme finanziell zu tragen. Die Kosten der Wartung dagegen müssen die Mieter tragen.

Informieren Sie Ihren Vermieter

schriftlich und verlangen Sie die zeitnahe Behebung des Thermenschadens.

## **Mietzinsminderung**

Mit dem Kaputtwerden der Therme ist ein sofortiger Mietzinsminderungsgrund gegeben (sofern man eine Wohnung der Kategorie A angemietet hat). Der Vermieter muss daher über die kaputte Therme informiert werden, um ihm



Gelegenheit zu geben, die Mietzinsminderung zu verhindern.

### **Achtung: Selbsthilfe schadet**

Das sofortige Recht auf Mietzinsminderung geht in dem Augenblick verloren, in dem man selbst den Schaden beseitigt.

### **Zentralheizung defekt**

Ist die Zentralheizung in einem Mehrparteienhaus defekt, gilt auch hier: Informieren Sie sofort schriftlich den Vermieter. Bei einer Zentralheizung handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage des Hauses (wie auch Lift, Waschküche, etc.), für die der Vermieter erhaltungspflichtig ist.

Auch hier gilt, wie schon bei der Heiztherme: Können Sie die Wohnung aufgrund nicht durchgeführter Erhaltungsarbeiten des Vermieters nicht oder nur eingeschränkt nutzen, steht Ihnen das Recht auf Mietzinsminderung zu.

### **Mietzinsminderung**

Die Höhe der Minderung sollte jedenfalls in einem persönlichen Beratungsgespräch mit unseren Mietrechtsexperten geklärt werden, da jede Nichtzahlung einer Mietzinsvorschreibung zu einer Klage führen kann. Wer Recht behalten, aber keine Klage riskieren will, muss der Verwaltung bzw. dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt wird. Auf unserer Webseite finden Mitglieder ein Musterschreiben zum Download.

In jedem Fall muss der Mieter den Anspruch beweisen. Daher raten wir Betroffenen, sich ausführlich beraten zu lassen, wie sie am besten vorgehen sowie sämtliche Schritte schriftlich zu dokumentieren und auch Zeugen und Fotos (der kaputten) Therme sicherzustellen, um im Streitfall den eigenen Anspruch durchsetzen zu können.

Das Recht auf Mietminderung besteht für die Zeit, in der die Beeinträchtigung des Mietgegenstandes vorhanden ist. Wird der

Mangel beseitigt, entfällt auch das Recht auf Mietminderung.

### **Protokoll führen**

Seitens des Gesetzgebers gibt es keine klaren Aussagen über die Höhe zulässiger Mietzinsreduktionen. Hier hängt viel davon ab, wie deutlich Mieter die Beeinträchtigung des Gebrauchs dokumentieren bzw. diese für das Gericht nachvollziehbar machen. Deshalb ist es empfehlenswert, während des Heizungsausfalls die Innentemperaturen in der Wohnung zu protokollieren.

### **Beispiele für Mietzinsminderungen aus der Rechtsprechung**

Nachstehend finden Sie zur Orientierung einige Beispiele aus der Rechtsprechung. Dabei ist zu beachten, dass sich die Mietminderung auf die Bruttomiete bezieht (also auch auf Betriebskosten und Umsatzsteuer anzuwenden ist).

- Temperatur in Räumen im Jänner und Februar nicht über 18 Grad erwärmbar: Minderung -10 %.
- Unterdimensionierte Heizung bzw. nicht ausreichende Wärmeversorgung in der Heizperiode: Minderung -10 % bis -20 %.

**Musterschreiben**  
Mietzinsminderung  
zum Download :



<https://mietervereinigung.at/699/Downloads>



# EuGH: Grundsatzurteil in Sachen Kurzzeitvermietung

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass EU-Staaten die Kurzzeitvermietung mit nationalen Regelungen einschränken dürfen. *Fair Wohnen* sprach mit Barbara Steenbergen vom Büro des Internationalen Mieterbundes in Brüssel über das Urteil und seine Folgen.

**D**er Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 22. September entschieden, dass EU-Staaten die Kurzzeitvermietung (über Plattformen wie Airbnb) mit nationalen Regelungen einschränken dürfen.

Damit erklärten die obersten EU-Richter eine französische Regelung für zulässig, wonach

Das Urteil  
des EuGH im Wortlaut:



<https://kurzlinks.de/eugh-kurzzeitvermietung>

die regelmäßige Kurzzeitvermietung einer Wohnung an Personen, die sich nur vorübergehend in der betreffenden Gemeinde aufhalten, ohne dort einen Wohnsitz zu begründen, von einer Genehmigung der örtlichen Behörden abhängig ist. Eine solche Regelung verstößt nicht gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123,

denn die Bekämpfung des Mangels an Wohnungen, die längerfristig vermietet werden, stelle einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar, so der EuGH.

»Präzedenzurteil«

Wie ist diese Entscheidung einzuschätzen? Welche Bedeutung hat das Urteil für Gemeinden





hierzulande? *Fair Wohnen* fragte bei Barbara Steenbergen, Leiterin des EU-Büros des internationalen Mieterbundes IUT, nach: »Ich schätze die EuGH-Entscheidung als Präzedenzurteil ein. Diese Einschätzung wird meines Erachtens auch von der Stadt Paris geteilt. Direkt nach dem Urteil schickte mir ein juristischer Berater der regierenden Bürgermeisterin Anne Hidalgo, mit deren Kabinett wir in Kontakt stehen, eine Nachricht mit dem Text: »Wir haben die Schlacht gewonnen«, erzählt Steenbergen.

»Zum ersten Mal gibt es im Urteil des EuGH, in dem das Allgemeininteresse der Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum gegenüber dem Geschäftsinteresse der Einnahmenmaximierung durch kurzzeitige Vermietung überwiegt. Das ist auch aus einer

langfristigen Perspektive heraus sehr interessant, weil die EU-Kommission den Wettbewerb im Binnenmarkt und den reibungslosen Güterverkehr über-



Barbara Steenbergen leitet das Büro des internationalen Mieterbundes IUT in Brüssel.

wacht und befördert und der EuGH der Kommission in der Wettbewerbsorientierung bislang gefolgt ist. Daher ist es diesmal bemerkenswert, dass das Allgemeininteresse gegenüber dem Privatinteresse höher gewichtet wird. Aus unserer Sicht ist das ein Grundsatzurteil, auf

das sich andere Städte beziehen sollten, wenn sie entsprechende Einschränkungen für die Kurzzeitvermietung umsetzen und mit Bußgeldern verschärfen.«

**Allgemeininteresse überwiegt**  
Die Expertin warnt jedoch vor zu raschen Schlüssen. »Airbnb versucht jetzt abzuwiegeln und sagt: weil es im konkreten Fall in Paris um die Zweitwohnung eines Ehepaars gegangen ist, beziehe sich die Regelung auf Zweitwohnungen und nicht auf Hauptwohnsitze. Das bedeutet: wir sind ein gutes Stück in die richtige Richtung gekommen, doch müssen die Einzelfälle genau prüfen. Grundsätzlich überwiegt aber natürlich das Allgemeininteresse und von daher kann sich eine Stadt auf dieses Urteil berufen und sagen: es liegt im allgemeinen Interesse, bezahlbaren Wohnraum zu haben; daher schränken wir Airbnb und sonstige Kurzzeitvermietungen ein.«

# Pandemie: Mieterschutz im internationalen Vergleich

Nicht nur das Covid-19-Virus, auch Lockdowns, Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit ziehen samt Gegenmaßnahmen um die Welt. *Fair Wohnen* fragte Barbara Steenbergen vom Büro des Internationalen Mieterbundes in Brüssel: wie stellt sich die Situation für Mieter im internationalen Vergleich dar?

Im Groben habe es im internationalen Vergleich drei Maßnahmen gegeben, um Mieter in der Pandemie zu schützen, erklärt IUT-Expertin Steenbergen.

## Keine Räumungen

Erste Gruppe: Keine Zwangsräumungen. »Das haben wir fast überall erzielt – mit der kleinen Einschränkung, dass die-

US-Bundesstaat New York, wir drängen darauf, dass alle anderen folgen – wir sind in der zweiten Welle der Pandemie.«

## Mietstundung

Die zweite Maßnahme war die Möglichkeit einer späteren Mietzahlung: Wer durch die

nationalen Regierungen für bestimmte Industriezweige gibt es jedoch keine nationalen Rettungs- und Solidaritätsfonds für zahlungsunfähige Mieterinnen und Mieter«, sagt Steenbergen.

## Mieten einfrieren

Die dritte Maßnahme ist die weitreichendste Lösung: In Spanien wurden aufgrund der Kri-



se Regelungen in den meisten Mitgliedsstaaten in den Monaten März bis April erlassen wurden und zumeist Ende September ausgelaufen sind.«

Jetzt müssten diese Regelungen verlängert werden, sagt Steenbergen. »Das ist aber in vielen Ländern noch nicht passiert, es wird also in der Schwebe gehalten. Das erste Land, das diese Regelung vorerst bis Januar verlängert hat, war der

Pandemie nachweislich in Zahlungsschwierigkeiten geriet, der konnte die Mietzahlung aussetzen oder sie stunden. »Das gab es in einigen Ländern, muss aber natürlich jetzt auch wieder frisch verlängert werden. Einige Länder haben zinslose Mikrokredite für Mieter bewilligt, die ihre Arbeit aufgrund der Pandemie verloren haben. Im Gegensatz zu den Fonds der

se die Mieten eingefroren. »Vermieter, die mehr als 8 Mietwohnungen besitzen oder verwalten, müssen ihre Mieten um bis zu 50% senken und dürfen keine Mieterhöhungen aussprechen. Die spanische Regierung kündigte diese Maßnahme als Corona-Solidaritätsabgabe der professionellen Immobilienverwerter an«, sagt Steenbergen. Eine Regelung, die für ganz Spanien gilt.

# Mietendeckel in Barcelona

Zur Eindämmung der Spekulation mit Wohnraum wurde in Barcelona nach dem Vorbild Berlins ein Mietendeckel eingeführt.

**E**rstmals wurde der Berliner Mietendeckel exportiert – und zwar nach Katalonien. »Das bedeutet, dass es zum ersten Mal einen echten Mietendeckel in 60 Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern inklusive der katalanischen Hauptstadt Barcelona gibt«, sagt Barbara Steenbergen vom Internationalen Mieterbund (IUT). Der Hintergrund: »Der Spekulation in Katalonien musste dringend Einhalt geboten werden, die Mieten sind dort in den letzten 6 Jahren um 36% gestiegen, in Barcelona sogar um 43%. Die Mieterschutzverbände

Deutschlands und Barcelonas, Sindicat de Llogateres, haben dabei toll zusammengearbeitet, viele gute Ideen zusammengefasst und dann das Beste genommen. Das Gesetz gilt in Katalonien seit 22. September«, weiß Steenbergen.

Dass der Berliner Mietendeckel zum Exportschlager werden konnte, sei durch die konkrete internationale Zusammenarbeit der Mieterschutzverbände zustande gekommen. »Das ist unser Credo als IUT: das Beste aus jedem Land umsetzen, aus Fehlern gemeinsam lernen.«



Barcelona: Ein Mietendeckel soll Wohnen wieder leistbar machen.

## EU-Parlament ringt um Bericht

Stärkung der Rahmenbedingungen für leistbaren Mietwohnraum geplant.

**D**as europäische Parlament entwickelt einen Initiativbericht zur europäischen Wohnungskrise – erstmals seit acht Jahren. »Der Bericht zielt darauf ab, bestehende Regeln, die es bereits auf EU-Ebene gibt, so zu korrigieren, dass es zu mehr Investitionen in bezahlbaren und leistbaren Wohnraum kommen kann«, erklärt Barbara Steenbergen vom Internationalen Mieterbund IUT. »Darin findet sich auch eine Regelung zur Kurzzeitvermietung, in der es darum geht, analog des jetzigen

Urteils, der weiteren künstlichen Verkleinerung der Wohnungsmärkte durch Airbnb & Co entgegenzuwirken. Das europäische Parlament hat ja keine gesetzgeberische Kompetenz, was das Wohnbauförderungs- und Mietrecht in den einzelnen Mitgliedstaaten betrifft. Es kann aber Rahmenbedingungen im Bereich des Binnenmarktes, der Beihilfen, der Energie- und Menschenrechtspolitik ändern, die auf Wohnungs- und Mietmärkte Einfluss haben. Wir sind auf gutem Weg, eine Mehrheit

zu erzielen. Eine Schlüsselposition hat dabei ein Abgeordneter aus Österreich, Lukas Mandl (*Mitglied der EVP, Anm.*), der als zuständiger Berichterstatter seine Fraktion dazu bringen kann, dem Bericht zuzustimmen. Im Augenblick sind alle wichtigen Fraktionen dabei, auch die Liberalen. Nur die Zusage der EVP fehlt. Die brauchen wir aber definitiv für die notwendige gestalterische Mehrheit im EP, und wir hoffen darauf, dass Herr Mandl den Durchbruch bringt«, sagt Steenbergen.

Mehr Infos  
und News von der IUT:



<https://www.iut.nu>



# Urteil zu Lockdown 1: Friseur muss Miete nicht zahlen

Während des ersten Lockdowns im Frühjahr waren viele Geschäftslokale von einer behördlich angeordneten Schließung betroffen. Für die Mieter dieser Lokale stellte sich die Frage: Muss ich in dieser Zeit die Miete zahlen oder nicht? Nun liegt ein erstes Gerichtsurteil dazu vor.

**B**ei der Hotline der Mietervereinigung (MVÖ) liefen während des ersten Lockdowns im März und April die Telefone heiß. Unter den Ratsuchenden befanden sich auch zahlreiche Mieter von Geschäftslokalen. Die am häufigsten gestellte Frage lautete: muss ich trotz behördlicher Schließung weiterhin (zur Gänze) die Miete für das Lokal zahlen?

Nach Ansicht der meisten Fachleute – darunter auch die Experten der MVÖ – waren Geschäftsräummieter, deren Lokale wegen behördlicher Auflagen geschlossen bleiben mussten, zur Mietzinsminderung berechtigt.

## **Außerordentlicher Zufall?**

Rechtlicher Hintergrund: Wenn das Mietobjekt nicht so genutzt werden kann wie vertraglich vereinbart, hat der Mieter das Recht auf Mietzinsminderung. Dieses Recht stammt aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB, §1096) und gilt für alle Arten von Mietverhältnissen. Ebenfalls aus dem ABGB stammen zwei Bestimmungen zur Mietzinsreduktion bzw. zum kompletten Mietzinsverlass (§1104, §1105) wegen »außerordentlicher Zufälle«.

Darin wird geregelt, dass die Verpflichtung zur Bezahlung

des Mietzinses entfällt, wenn das Mietobjekt aufgrund eines solchen »außerordentlichen Zufalls« – beispielsweise einer Seuche – nicht mehr gebraucht bzw. benutzt werden kann. Ist das Mietobjekt eingeschränkt brauchbar, kann der Mieter eine verhältnismäßige Mietzinsreduktion geltend machen.

## **Pandemie**

Im Fall der Coronavirus-Krankheit dürfte unstrittig sein, dass es sich um eine Seuche handelt – spätestens seit die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den COVID-19-Ausbruch am 11. März zur Pandemie erklärt hatte.

Weil diese Rechtsgrundsätze auf das Jahr 1811 zurückgehen und die angesprochenen Paragraphen mangels außerordentlicher Zufälle nur sehr selten zur Auslegung kamen, wurden die ersten Gerichtsurteile rund um diese Rechtsfragen mit Spannung erwartet.

## **Friseur muss keine Miete zahlen**

Nun liegt das erste Urteil vor. Ein Wiener Friseur hatte während des ersten Lockdowns auf Empfehlung seiner Anwälte (skpr | Singer, Kessler und Partner Rechtsanwälte) nur Betriebskosten und keinen Hauptmietzins

bezahlt. Der Vermieter klagte daraufhin. Das Bezirksgericht Meidling entschied nun erstinstanzlich, dass die Miete zu Recht einbehalten wurde.

»Das Urteil hält erstmals fest, dass § 1104 ABGB dann anzuwenden ist, wenn Geschäftslokale aufgrund der Corona-Krise geschlossen wurden«, so Paul Kessler, Partner bei skpr Rechtsanwälte.

Im konkreten Fall hatte der Vermieter damit argumentiert, dass keine Unbrauchbarkeit vorgelegen habe. Das Gericht hielt jedoch fest, dass der Friseur im April die Räumlichkeiten überhaupt nicht für seine Zwecke nutzen konnte.

Sowohl die Anwälte als auch die MVÖ-Experten warnen davor, dieses Urteil zu verallgemeinern. Zwar ließe sich eine grundlegende Richtung erkennen, entscheidend sei immer der Einzelfall. »Es ist immer im konkreten Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Reduktion zulässig war, vor allem im Hinblick auf einen Restnutzen, etwa weil das Geschäft zwar geschlossen war, von dort aus aber beispielsweise ein Online-Handel betrieben wurde«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien.

Alle News  
auf der MVÖ-Webseite:



mietervereinigung.at/700/  
NewsArchiv

# Wohnraum ist für alle da

Das EU-Parlament verhandelt einen Bericht zu leistbarem Wohnen. Abgeordnete Evelyn Regner erklärt, was der Bericht im Detail thematisiert und welche Chancen er bietet.



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

**D**urch Lockdown und kaltes Wetter zeigt es sich wieder besonders: Guter Wohnraum ist extrem wichtig und eine essentielle Lebensgrundlage, auf die alle ein Recht haben sollten. Dabei geht es auch um Qualität und nicht nur Quantität, wobei letzteres klarerweise das Fundament ist. Adäquater Wohnraum ist angepasst an die Bedürfnisse der Bewohner, also in Größe und Ausstattung. Aktuell wird im Beschäftigungs- und Sozialausschuss des EU-Parlaments daher ein Bericht zu leistbarem Wohnen verhandelt.

Im Bericht werden einerseits die Folgen des Covid-19 Lockdowns, insbesondere auf Frauen und LGBTIQ-Personen, die in ihrem eigenen Zuhause noch mehr Gewalt und Stress ausgesetzt sind, thematisiert, genauso wie grundsätzliche Probleme im Wohnraumbestand, wie Kurzzeitvermietungen, Leerstand und Leistbarkeit. Beim Thema der Kurzzeitvermietung, vor allem über Online-Plattformen, hat der EuGH im September 2020 entschieden, dass es Gemeinden und Städten erlaubt ist, dafür eine Genehmigung zu verlangen. Damit kann

verhindert werden, dass Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Wien wird hier oftmals als positives Beispiel genannt, weil bis heute dank kluger Wohnbaupolitik, die Mehrheit der Wohnungen in städtischer Hand sind. So können Qualität und der Preis besser gesichert werden als in vielen anderen europäischen Metropolen. Auch wurden bereits mehrmals Regelungen geschaffen, um den Wohnungsbestand vor solchen Kurzzeitvermietungen zu schützen und qualitativ hochwertige Wohnungen zu schaffen und zu erhalten.

Ein wichtiger Eckpunkt ist auch der Schutz vor »renoviction«, also Kündigung des Mietvertrages durch Renovierung und Verteuerung der jeweiligen Wohnung. In den nächsten Jahren wird es auf Grund des Europäischen Grünen Deals zu mehr Renovierungen kommen müssen, damit der Energieverbrauch von Häusern sinkt und wir so die Umwelt besser schützen. Dies sollte aber nicht den aktuellen Mietern sowie der sozialen Durchmischung und der



EU-Parlament verhandelt Bericht zu Wohnen.

Schaffung von fairen Preisen schaden!

Im Gegenteil ist das eine Chance, um Versäumnisse der letzten Jahrzehnte aufzuholen. So könnten EU-Mitgliedsstaaten verpflichtet werden den Spekulationen mit Immobilien, welche die Preise massiv in die Höhe treiben, Einhalt zu gebieten. Hier geht es um ein Umdenken bei der grundlegenden Frage wie wir Wohnen verstehen? Und aus meiner Sicht ist das eigentlich ganz einfach: Leistbares und qualitativvolles Wohnen ist ein Grundrecht für alle Menschen!

Gesundheitsversorgung  
ist für manche Menschen  
Glückssache.



n  
eu  
ner  
haus

Helpen Sie uns, obdachlose und nichtversicherte  
Menschen medizinisch zu versorgen. Gerade jetzt!

[www.neunerhaus.at/spenden](http://www.neunerhaus.at/spenden)



# Teure Mieten und kalte Wohnungen

Leistbares Wohnen ist wegen der wirtschaftlich schwierigen Coronazeit wichtiger denn je. Deshalb gehört das Thema ganz oben auf die Agenda des EU-Wiederaufbauplans.



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

Die COVID-19-Pandemie hat viele Risse in unserer Gesellschaft offenbart, wie den ungerechten Zugang zur Bildung oder die Schwachstellen im Pflege- und Gesundheitssektor. Die Notsituation hat auch den Mangel an leistbaren und angemessen Wohnraum verschärft. Seit Beginn der Pandemie haben in Europa insgesamt 1,5 Millionen Menschen plötzlich ihren Arbeitsplatz verloren, nicht wenige hatten Schwierigkeiten ihre Miete und die Energiekosten zu zahlen. Für viele Mieter bedeutete der Lockdown, dass sie wochenlang auf zu kleinem Raum, in Substandard-Wohnungen oder sogar unter gesundheitsgefährdenden Bedingungen zubringen mussten, oft fehlten besonders im urbanen Raum Grünflächen um sich kurzfristig in der Natur zu erholen.

»Diese Probleme spitzen sich mit den Ausgangsbeschränkungen im Winter, durch zusätzliche Heizkosten und noch weniger Gelegenheit hinauszukommen, noch einmal zu«, sagt EU-Abgeordneter Hannes Heide. Gemeinsam mit mehr als 100 europäischen Bürgermeistern, lokalen, regionalen und europäischen sozialdemokratischen

Politikern engagiert sich Heide für ein europäisches Abkommen für den Wohnungsbau.

## Investitionen nur in hippe Stadtteile

Die Wohnungskrise ist schon lange ein europaweites Problem, dass sich durch langjährige fehlende öffentliche Investitionen beim sozialen Wohnbau ausweitete. Zusätzlich verschärfte wurde die Lage in urbanen und touristisch interessanten Gebieten durch neue Phänomene, wie Airbnb, die zu einer steigenden Mietpreisspirale, einer Yupisierung bestimmter Stadtteile und weniger Wohnungsangebot

für Einheimische geführt hat. »Diese Probleme können nur mit einer Regelung auf europäischer Ebene gelöst werden«, ist Heide überzeugt. Derzeit wird diskutiert, ob der *Digital Services Act*, den die EU-Kommission im Dezember vorstellen möchte, auch für Airbnb angewendet werden kann. Großen Online-Plattformen soll es dadurch verboten werden, gesammelte User-Daten zu verwenden, wenn diese nicht auch kleineren Plattformen zur Verfügung gestellt werden.

Ein offenerer Datenzugang könnte Regierungen in die Lage



Der angeordnete Rückzug in die eigenen vier Wände ist nicht immer leicht, aber er rettet Leben.





Grüne Erholungsgebiete sind für die psychische Gesundheit der Städter im Lockdown wichtig.

versetzen, besser auf die Nebeneffekte der kurzzeitigen Urlaubsvermietungen in den europäischen Metropolen zu reagieren.

### **50 Mio. können Miete nicht zahlen**

Die Probleme rund um den Immobilienmarkt können mittlerweile nicht mehr isoliert betrachtet werden, der wirtschaftliche Wiederaufbau nach der Pandemie muss ebenso mitbedacht werden wie die Klimakrise. In erster Linie ist der Mangel an fairen Wohnungsangeboten aber eine soziale Frage. Die Wartelisten für geförderte Mietobjekte sind auf einem Höhepunkt, mehr als 50 Millionen Menschen können ihre Miete kaum bezahlen und 700.000 Menschen sind in Europa obdachlos.

Viele Städte und Regionen haben schnell reagiert und wegen der verschärften Situation verschiedene solidarische Maßnahmen gesetzt. In Brüssel wurden Förderungen für gefährdete Mieter ausbezahlt. In Wien wurden vorübergehend Räumungen in Gemeindebauten ausgesetzt. Während Rotterdam in Anlaufstellen für Obdachlose investiert, wurde im französischen

Nantes ein Wohn-Solidaritätsfonds gegründet.

»Diese Maßnahmen helfen vorübergehend in der Not, aber was fehlt, sind langfristige Investitionen in öffentlichen Wohnbau«, sagt Heide.

### **CO2 freundlich bauen**

Um einkommensschwache Haushalte zu unterstützen muss das gesamte urbane Umfeld mit Investitionen belebt werden. Beginnend bei Krankenhäusern, Schulen und anderen öffentlichen Gebäuden. Angesichts der Bedrohungen durch den Klimawandel muss der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck bei Neubauten und Renovierungen verringert werden und die Gebäude müssen für immer häufiger auftretenden Wetterextreme gewappnet sein. 40 Prozent des europäischen Energieverbrauchs geht auf das Konto von Wohnungen, aber nur ein Prozent der Häuser wird jährlich renoviert. Für den wirtschaftlichen Aufschwung sind Investitionen in die Bauwirtschaft sehr wichtig, sie repräsentiert neun Prozent der europäischen Wirtschaftsleistung. Investitionen von 300 Milliarden könnten laut Prognose etwa vier

Millionen neue Arbeitsplätze schaffen.

### **Finanzielle Hilfe**

Bereits vor drei Jahren haben die Regierungschefs der Mitgliedstaaten und die EU-Kommission mit der »Europäischen Säule sozialer Rechte« leistbares Wohnen und adäquate Unterkünfte für Obdachlose zu einem der Grundsätze der Gemeinschaft erklärt. Das finanzielle Rückgrat dieser Investitionen setzt sich aus dem EU-Budget und verschiedenen Förderprogrammen, wie der europäischen Regionalentwicklung, dem Sozialfonds, dem Wiederaufbauprogramm und dem *Just Transition Fonds* zusammen, der Regionen und Industrie beim Ausstieg aus klimaschädlichen Energien unterstützt. Doch die Fördertöpfe müssen von den Nationalstaaten auch genutzt werden, appelliert Heide: »Der Beitrag der Europäischen Union zum sozialen Wohnbau macht die Leistungen Europas Mitten im Leben der Menschen spürbar. Das fundamentale Recht auf ein Zuhause muss gerade jetzt dringend umgesetzt werden. Das wäre mehr als ein Hoffnungsschimmer für alle Betroffenen.«

# Schauplatz MVÖ

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

## Österreich

### Videodreh in Wien

Im September drehten MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler, Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch und Mario Ferstl von der MVÖ Favoriten in Margareten und in Meidling Videos mit Statements zum Thema leistbares Wohnen in Wien. Die Dreharbeiten in Margareten fanden im »Reumannhof« statt. Der 1926 errichtete und 1996 sanierte Gemeindebau gilt mit seiner 180 Meter langen Fassade als Herzstück der »Ringstraße des Proletariats« am Gürtel. Quintessenz der Statements: »Die Mietervereinigung steht politisch auf Seiten jener, die

Wohnbau nicht als Investment und Spekulation sehen, sondern Wohnungen im Interesse der Menschen errichten.«

Zu sehen sind die Videos u.a. auf der Facebook-Seite der MVÖ: [www.facebook.com/MVOE](http://www.facebook.com/MVOE). [Mietervereinigung.Oesterreichs](http://www.mietervereinigung.oesterreichs.at)



Mario Ferstl bei den Dreharbeiten in Meidling.



Georg Niedermühlbichler beim Videodreh.

## Wien

### Beratung im Park

Auf Einladung der Bezirksvorsteherin von Wien-Wieden, Lea Halbwidl, stellten sich Experten der MVÖ bei drei »Wiedner Gesprächen« für unentgeltliche und niederschwellige Wohnrechts-Beratungen im öffentlichen Raum zur Verfügung. Mit selbstverständlichem Abstand trotzte das Team Wind und Wetter.



Elke Hanel-Torsch, Lea Halbwidl, Karin Eichler und Martin Brunnhauser im Rubens-Park.



Elke Hanel-Torsch und Georg Niedermühlbichler vor dem Videodreh im Reumannhof in Wien-Margareten.

Wien

## MVÖ erneuert Forderung nach Sicher-Wohnen-Fonds für Mieter

**Gemeinsam** mit SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher erneuerte die Wiener Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch bei einem Pressegespräch die MVÖ-Forderung nach der raschen Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds für Mieter, die durch Einkommenseinbußen aufgrund der Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Bisher kamen viele durch familiäre Unterstützung über die Runden – aber mit jedem Tag, den die Krise länger dauert, wird es schwieriger und auch für viele Unterstützer nicht mehr leistbar.

Die Risikogruppe, um die es jetzt in erster Linie geht, ist groß: Jeder 10. Haushalt in Österreich muss mehr als 40 Prozent des Einkommens fürs Wohnen ausgeben – für Miete, Betriebskosten, Heizung und Strom – das sind 381.000 Haushalte, die von ihren Wohnkosten schon vor Corona überlastet waren. Besonders betroffen sind Alleinerziehende, von denen jeder vierte von Wohnkosten überbelastet ist.

Mehr zur Forderung der MVÖ lesen Sie in diesem Heft auf den Seiten 8 und 9.



Elke Hanel-Torsch bei der Pressekonferenz im SPÖ-Parlamentsklub.



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler (links) beim Interview mit dem französischen Radio.

Wien

## MVÖ international gefragt

**Die Expertise** der MVÖ wird weit über die Grenzen Österreichs hinaus geschätzt. Im September war ein Team des französischen Radios zu Gast bei MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler und wollte u.a. wissen, wie das »Wiener Modell« des Wohnungsmarktes funktioniert.

Wien

## Mietrechtsinfo in der Leopoldstadt

**Einen Überblick** über aktuelle Mietrechtsfragen und die Position der MVÖ zu wohnrechtlichen Themen gab Elke Hanel-Torsch bei einem Info-Abend der SPÖ Leopoldstadt im Oktober. Die zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Bestimmungen (Masken tragen, Abstand halten) wurden dabei exakt eingehalten.



Wiener Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch (vorne links) beim Info-Talk in der Leopoldstadt.

# 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  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

Spengergasse 30-32, 1050 Wien  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1090 Alsergrund

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

### 1100 Favoriten

Jagdasse 1B/1. Stock  
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12  
Mail: favoriten@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1110 Simmering

Alt Simmeringer Weinschenke Fam. Pfeifer, Kaiser-Ebersdorfer-Straße 42, 1110 Wien - Telefon: 01/749 05 41  
Mail: simmering@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1120 Meidling

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

### 1130 Hietzing

Wolkersbergenstraße 170  
Tel: 0664/3615135  
Mail: hietzing@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1140 Penzing

Linzer Straße 297  
Tel: 050 195-3000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

Mareschplatz 5  
Tel: 0676/6017756  
Mail: rudolfsheim-fuenfhaus@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1160 Ottakring

Schuhmeierplatz 17-18  
Tel: 01/493 16 88  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1170 Hernals

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

### 1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34  
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1210 Floridsdorf

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

## Liebe Mitglieder, liebe Ratsuchende!

Aufgrund der virusbedingten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen sind unsere Kapazitäten für persönliche Beratungen limitiert – bitte nutzen Sie daher auch weiterhin verstärkt unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon, per E-Mail und per Internet**.  
Bleiben Sie gesund, wir freuen uns auf Sie – bis bald!

### 1220 Donaustadt

Donaufelder Str. 259, Tel: 01/203 76 94  
Mail: donaustadt@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1230 Liesing

HdB Liesing, Liesinger Platz 3, 2. Stock  
Tel: 0660/463 90 27  
Mail: liesing@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederosterreich@mietervereinigung.at  
Telefonisch erreichbar von Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 13.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr.  
Sprechstunden nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

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

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
2340 Mödling, Hauptstraße 42a  
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42  
3300 Amstetten, Rathausstraße 1  
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

## Burgenland

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

## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis

Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



### REGION WEST

#### 8940 Liezen

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

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine 2020: 21. Dezember

Termine 2021: 18. Jänner, 15. Februar

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine 2020: 15. Dezember

Termine 2021: 19. Jänner, 16. Februar

#### 8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine 2020: 15. Dezember

Termine 2021: 19. Jänner, 16. Februar

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine 2020: 9. Dezember

Termine 2021: 13. Jänner, 10. Februar

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine 2020: 10. Dezember

Termine 2021: 14. Jänner, 11. Februar

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr

Termine 2020: 17. Dezember

Termine 2021: 21. Jänner, 18. Februar

### REGION MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine 2020: 15. Dezember

Termine 2021: 19. Jänner, 16. Februar

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine 2020: 21. Dezember

Termine 2021: 25. Jänner, 22. Februar

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine 2021: 25. Jänner, 22. März

#### 8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine 2021: 25. Jänner, 22. März

### REGION NORD

#### 8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine 2021: 5. Jänner, 2. Februar

### STUDENTEN:

#### Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine 2021: 13. Jänner, 10. Februar,

10. März

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 25. Juni, 23. Juli, 27. August, 24. September, 22. Oktober, 19.

November, 17. Dezember – jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

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

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

## Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

## Oberösterreich

### Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

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

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30–12.00 Uhr, Mo

und Mi auch 14.00–16.30 Uhr, Terminvereinbarung ist notwendig. Ein Jurist der

MVÖ und ein Dolmetscher für Serbisch,

Kroatisch, Bosnisch und Türkisch stehen

im Verein „migrare – Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ“ zur Verfügung: 14-tägig,

jeweils am Do von 16.00–18.00 Uhr, Tel:

0732/66 73 63

#### 4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 07262/52 57 90

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

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

jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf und telefonischer Vereinbarung

#### 4600 Wels

Karl-Loy-Straße 17,

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

#### 4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

#### 4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400

Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00 bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

## Tirol

### Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

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

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr

und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

## Vorarlberg

### Landessekretariat

6900 Bregenz

Tel: 05574/582 36 20, Fax: 050 195-94550

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Die Fassade des Hauses in dem ich wohne ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Vermieter weigert sich, sie zu sanieren. Was kann ich tun?

## ANTWORT

Sofern Sie in einem Altbau leben und das Mietrechtgesetz anwendbar ist, können Sie einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim zuständigen Bezirksgericht einbringen.

Dort wird dann entschieden, ob und in welchem Ausmaß Arbeiten notwendig sind und wird dem Vermieter aufgetragen, diese binnen einer gewissen Frist durchführen zu lassen. Wenn er sich weiterhin weigert, besteht die Möglichkeit einen Antrag auf Zwangsverwaltung einzubringen.

## FRAGE

Ich bin gerade dabei eine Wohnung anzumieten. Die Vermieterin schlägt einen Pauschalmietzins vor. Was ist das genau?

## ANTWORT

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten sowie der Umsatzsteuer. Wird im Vertrag keine Aufschlüsselung des Mietzinses vereinbart, sondern nur eine Gesamtsumme, so liegt eine Pauschalmietzinsvereinbarung vor.

Während bei einem Mietzins mit aufgeschlüsselten Betriebskosten eine jährliche Anpassung der Betriebskosten zulässig ist, beeinflusst eine Verteuerung der Hausbetriebskosten die Höhe des Pauschalmietzinses nicht.

## FRAGE

Ich bin Wohnungseigentümer und sehr unzufrieden mit der Arbeit der Hausverwaltung. Kann ich die Hausverwaltung kündigen?

## ANTWORT

Die Kündigung der Hausverwaltung ist durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft möglich. Es muss die Mehrheit - berechnet nach Liegenschaftsanteilen - dafür stimmen.

Allen Stimmberechtigten muss die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt werden. Die Entscheidung ist der Hausverwaltung zu übermitteln. Bei einer ordentlichen Kündigung müssen zudem noch Fristen eingehalten werden. Eine außerordentliche Kündigung kann mit sofortiger Wirkung erfolgen. Dafür ist allerdings das Vorliegen eines wichtigen Grundes Voraussetzung.

# Wien im Herbst

Die Urlaubszeit ist vorbei, und damit hat für die eineinhalb Millionen Menschen in unserer Stadt der Alltag wieder begonnen. Wir alle werden wieder mit Problemen konfrontiert, die das Zusammenleben in einem Ballungszentrum, wie es eine Großstadt nun einmal ist, mit sich bringt. Dabei spielt die Bewältigung der Verkehrsprobleme eine immer stärkere Rolle.

Die schwierige Aufgabe, die der Stadtverwaltung zufällt, besteht darin, Lösungen zu finden, die möglichst alle Verkehrsteilnehmer — Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer und die Benutzer der öffentlichen Verkehrsmittel — zufriedenstellen. Voraussetzung dafür ist allerdings auch, daß der persönliche Egoismus durch Verständnis für die Bedürfnisse und Ansprüche der Mitbürger eingeschränkt werden muß. Es geht nur miteinander, nicht gegeneinander.

Dies trifft unter anderem auf die immer wieder beanstandeten Aufgrabungen im Zusammenhang mit Straßenbauarbeiten in unserer Stadt zu. Diese unbedingt nötigen Arbeiten

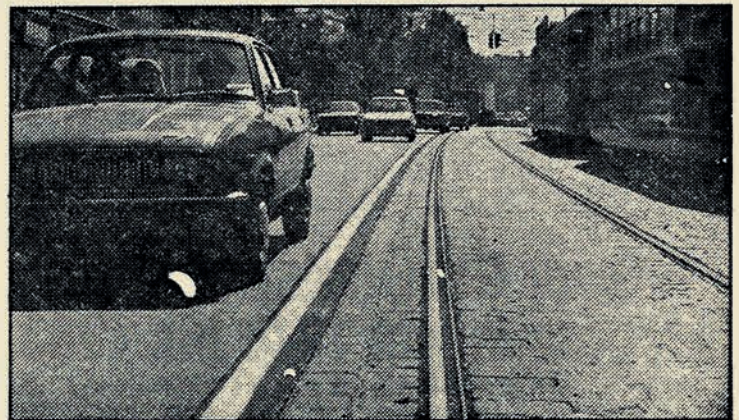
Abschluß zu bringen. Dabei wurde auch an den Wochenenden gearbeitet.

Auch die Westeinfahrt stand früher als vorgesehen ohne Behinderungen zur Verfügung. Das Experiment „Umleitung Nikolaibrücke“ war bestens gelungen. Obwohl die Umleitung bei Tag und bei Nacht jeweils auf anderen Routen geführt wurde, kam es zu keinem einzigen Unfall. Die Nachtruhe für die Bewohner der Auhofstraße war gewährleistet. Die großen Straßenbauarbeiten sind also vor Schulbeginn abgeschlossen worden.

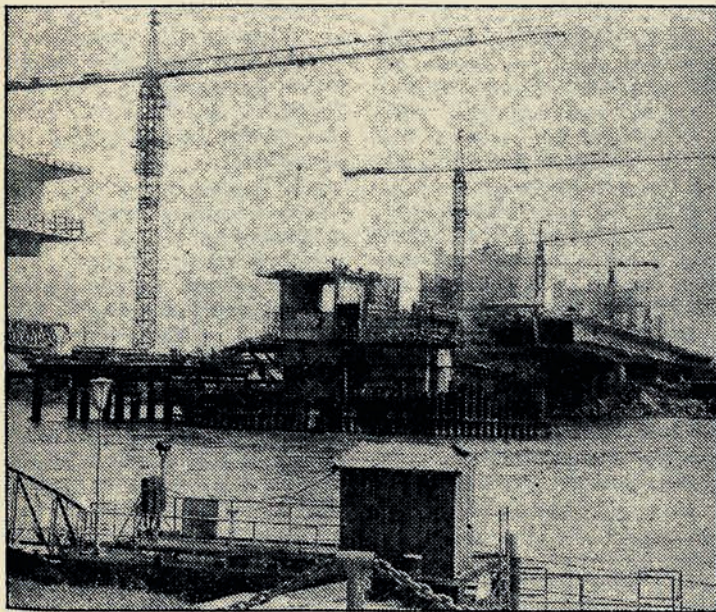
Die am 27. September in Betrieb genommene neue Straßenbahnlinie 64 vom Westbahn-



Ende November wird auch die U 1 verlängert



„Stuttgarter Schwellen“ im Rahmen des „Beschleunigungsprogrammes“



Die neue Reichsbrücke nimmt bereits Form an: Im Hintergrund deutlich erkennbar sind die beiden Hohlkasten, durch die einmal die U-Bahn fahren wird. Über den Hohlkasten werden Fahrbahnen für den Straßenverkehr verlaufen.

werden in den meisten Fällen ohnedies in den verkehrsschwächeren Sommermonaten durchgeführt. Es wird auch getrachtet, die Arbeiten so rasch wie möglich wieder abzuschließen.

So ist es beispielsweise heuer gelungen, die Arbeiten auf der Praterbrücke vier Wochen früher als geplant zum

Ende nach Alt-Erlaa wird 1980 bis Siebenhirten verlängert werden. Mit dieser neuen Linie, auf der modernste Straßenbahngarnituren fahren, wird ein Wohngebiet für 50.000 bis 70.000 Menschen verkehrsmäßig wesentlich besser erschlossen. Die Linie 64 stellt teilweise bereits einen Vorgriff auf die künftige U-Bahn-Linie U 6 dar.

Ende November wird die U-Bahn-Linie U 1 vom Stephansplatz bis zum Nestroy-Platz in der Praterstraße verlängert — übrigens auch wieder früher als vorgesehen. Im Sommer 1981 wird man bereits bis zum Praterstern und 1982 bis Kagran fahren können.

Derzeit wird auch das Beschleunigungsprogramm für die Straßenbahnlinien 52 und 58 in der inneren Mariahilfer Straße verwirklicht.

Wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind, wird noch heuer mit dem Bau der Brigittener Brücke begonnen. Demnächst ist auch Baubeginn für die Donauuferautobahn von der Stadtgrenze bei Langenzersdorf zunächst bis zur Floridsdorfer Brücke — im Endausbau wird diese Schnellverbindung bis zur Praterbrücke führen.

Ganz nach Plan verläuft auch der Neubau der Reichsbrücke. Im März nächsten Jahres erfolgt der Zusammenschluß der Brückenteile über dem Strom. Die Aufnahme des Individualverkehrs über die Brücke ist für November 1980 vorgesehen. Die U-Bahn-Linie U 1 wird 1982 über

die neue Reichsbrücke bis Kagran führen.

Für die Energieversorgung ist die Inbetriebnahme der 380-kV-Leitung der E-Werke besonders hervorzuheben. Nach Fertigstellung der dritten Wasserleitung bis Jahresende wird die Versorgung Wiens mit Trinkwasser auf Jahrzehnte hinaus gesichert sein.

Im Donaubeereich wird das neue Baulos für den Hochwasserschutz oberhalb der Floridsdorfer Brücke stromabwärts begonnen. Auf dem Nordteil der Donauinsel werden 200.000 Bäume und Sträucher gepflanzt. Damit wird für die Zukunft ein wertvolles Frischluftreservoir mitten in der Großstadt geschaffen. Im Südteil der Insel sind die Aufforstungsarbeiten nahezu abgeschlossen. Es kommen noch rund 30.000 Laubgehölze dazu, die das Pumpwerk in der Nähe der Steinspornbrücke „verstecken“ sollen.

Alle diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Stadt, in der wir leben, jetzt und in Zukunft für die Gesamtheit der Bürger so wohnlich und angenehm wie möglich zu machen.

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



**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

**FAIR WOHNEN**

[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

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