

MÄRZ 2022



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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

Preisschub droht

Teuerung bei Mieten stoppen!

**VfGH bestätigt
Mieterschutz**

MVÖ half junger Wienerin

**Wohnungsrückgabe:
Wer bekommt
die Schlüssel?**

Rechtstipps für Mieter

**Lagezuschlag wirft
neue Fragen auf**

Rätselhafter Fall in Wien

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

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



»Das Mietrecht braucht wieder viel stärkere Regulierung«
Christoph Reinprecht, Professor für Soziologie an der Uni Wien, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. **Seite 4**

Titelstory

Die nächste Mieterhöhung steht bevor: Im April könnten Richtwert- und Kategoriemieten für 1 Million Mieter steigen. **Seite 14**



Verfassungsgerichtshof bestätigt Mieterschutz
Die Mietervereinigung half einer jungen Wienerin und parierte den Angriff des Vermieters auf das Mietrecht. **Seite 12**



Betriebskosten, quo vadis?

Neue Fragen bei Betriebskostenabrechnungen **10**

Vorschreibung für Heizkosten um 100 Prozent erhöht **21**

Die Mietervereinigung Oberösterreich konnte helfen **18**

Wohnungsrückgabe: Wer bekommt die Schlüssel? **18**

Rechtstipps für Mieter **18**

Lagezuschlag wirft neue Fragen auf **24**

Rätselhafter Fall aus Wien **24**

Dinge raus, Natur rein **28**

Neues Buch zum Thema Wohnpsychologie **28**

Grüne Atomenergie gibt es nicht **30**

EU-Parlamentarier Hannes Heide über Energiepolitik **30**

Projekt: Team! **32**

Exklusiver Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung **32**

Plus:

MVÖ intern ... 34

Servicestellen ... 36

Wie ist das eigentlich? ... 38

MVÖ historisch ... 39



Liebe Leserin, lieber Leser,

Wohnen wird immer teurer, auch die Preise für Energie steigen stark an. Gas ist um ein Drittel teurer als noch vor einem Jahr, Fernwärme um 11 Prozent, Strom um 6 Prozent. Aktuell steht die Inflation mit 5 Prozent auf dem höchsten Wert seit 1984. Ein typischer Wocheneinkauf kostet um fast 9 Prozent mehr als noch vor einem Jahr.

Vor diesem Hintergrund droht nun im April mehr als einer Million Mieterinnen und Mietern eine Erhöhung ihrer Mieten: die Richtwert- und die Kategoriemietzinse sollen um jeweils über 5 Prozent angehoben werden (siehe Titelgeschichte ab Seite 14).

Um angesichts der galoppierenden Teuerung Haushalte vor weiter steigenden Belastungen – die viele nicht mehr stemmen können – zu schützen, ist ein Stopp der Mieterhöhungen dringend geboten. Im Vorjahr haben wir die Aussetzung erreicht; auch heuer haben wir uns dafür stark gemacht.

Das Argument, dass eine Aussetzung heuer nicht möglich sei, geht ins Leere. Schließlich setzte die Regierung, um die Strompreise für die Haushalte nicht aus dem Ruder laufen zu lassen, mit Jänner die Ökostromkosten aus. Ein Aussetzen der Mietererhöhung wäre folgerichtig.

Zu Redaktionsschluss dieser Ausgabe stand noch nicht fest, ob es zur Erhöhung der Mieten kommt oder ob diese ausgesetzt wird. Wir erwarten die Entscheidung mit großer Spannung.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM

Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:

Mietervereinigung Österreichs,
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
Tel. 05 01 95, Fax Dw 92000
E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at

Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler

Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler

Redaktion: Elke Hanel-Torsch, Martin Ucik

Produktion: Martin Ucik

Anzeigenleitung: Monika Jurisic

Hersteller: Walstead NP Druck GmbH

Druckauflage: 32.375 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2021)



Coverfoto: 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.



»Das Mietrecht braucht wieder viel stärkere Regulierung«

Im großen *Fair-Wohnen*-Interview spricht Christoph Reinprecht, Professor für Soziologie an der Universität Wien, mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler über die Auswirkungen der Pandemie, leistbares Wohnen und die Notwendigkeit, den Kampf gegen den Klimawandel sozial verträglich zu gestalten.

Georg Niedermühlbichler: Wie wird sich die Coronakrise langfristig auf unser Wohnen auswirken? Werden wir von Welle zu Welle in ein neues Biedermeier gespült?

Christoph Reinprecht: Zu Beginn der Pandemie ist man davon ausgegangen, dass sie nach ein paar Monaten vorüber sein würde. Jetzt zeigen sich Tendenzen, dass sich die Ungleichheit dramatisch verschärft: Vorteile haben jene, die über mehr Ressourcen zur längerfristigen Gestaltung des Wohnens und des Wohnraums verfügen. Im Mittelpunkt stehen Fragen wie Größe, Ausstattung, Belegung, aber auch Zugang zu Grünraum und Erholung in weniger verdichteten Wohnumfeldern: Wie wohne ich und wie kann ich Wohnraum für mich oder für meine Familie in Hinblick auf die Bedürfnisse, die auch durch die Pandemie verstärkt wurden, gestalten? Die Notwendigkeit, in der Wohnung mehrere Funktionen zu vereinen - Wohnen, Arbeit, Betreuung, aber auch Grünraumzugang - fördert große Ungleichheiten zutage. Die internationale Forschung zeigt zudem klar, dass beengte Wohnverhältnisse ein entscheidender Faktor für die Ausbreitung der Pandemie sind.

Zur Frage des neuen Biedermeier: die Pandemie verstärkt die Tendenz der Zentrierung auf den eigenen Haushalt, die eigene Person, die eigene Familie. Primär ist das Bedürfnis, dass es mir in meinem Umfeld gut geht - und nicht, dass es uns in einem größeren Zusammenhang gut geht. Wir beobachten in Neubaugebieten Tendenzen, die eine Biedermeierlichkeit stärken: im Wunsch nach Balkon, nach Aussicht, nach einem Stück privaten Grün manifestieren sich Sehnsucht und Nostalgie und weniger Neugier an Austausch mit der Umwelt. Im sogenannten Wiener Modell des Wohnbaus, das vom Ansatz her ja sehr progressiv war, galt bis hinein in die 1980er-Jahre der Leitgedanke, dass Wohnen mehr ist als die Nutzung des eigenen

»Die Pandemie verstärkt die Tendenz der Zentrierung auf den eigenen Haushalt, die eigene Person, die eigene Familie.«

Wohnraums, sondern auch Teilhabe an der Stadt ist. Die Biedermeierlichkeit steht dazu im Widerspruch. Im Vordergrund steht hier der Innenraum der Wohnung und weniger das urbane Gewebe mit all den Einrichtungen, Infrastrukturen und Annehmlichkeiten, die eine Stadt und ihre Qualität ausmachen. Ich sehe diese Verwerfungen sehr problematisch.

Ich war lange Jahre im Wohnbauschuss der Stadt und kenne die Herausforderungen. In Bauträgerwettbewerben werden wieder Gemeinschaftsräume und Grünflächen gefordert...

Wenn man Wohnungspolitik breiter, stadtpolitisch definiert, bietet sie Chancen, die Dinge zu überdenken, etwa indem wir Wohnen und Stadtraum wieder stärker aufeinander beziehen, den öffentlichen Raum redefinieren. Es gibt internationale Beispiele, wo sich im Zuge der Pandemie plötzlich Räume öffneten. Ich glaube, dass die Thematik der Stadtstraße in Wien auch unter diesem Gesichtspunkt zu sehen ist. Die Pandemie hat ein Nachdenken darüber ermöglicht, dass eine Stadt Lebensqualität in der Nutzung von ▶

»Ich bin davon überzeugt, dass das Einfamilienhaus aus ökonomischer Sicht und was die Flächennutzung betrifft das Verderben schlechthin ist.«



Christoph Reinprecht im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler in der MVÖ-Zentrale.

Räumen braucht, gerade für jene, die kaum private Räume haben. Die Pandemie kann ein Umdenken erzeugen: Es mag schön sein, wenn ich einen Balkon habe – aber ebenso wichtig, vielleicht sogar wichtiger ist, dass es Einrichtungen wie Freibäder, gemeinschaftlich bewirtschaftete Gärten, Parks für alle gibt.

Im letzten Interview haben Sie das Sesshaftigkeitsparadigma des österreichischen Wohnungsmarktes angesprochen. Unser Wohnen orientiert sich am kleinbürgerlichen Familienideal, man bleibt von der Wiege bis zur Bahre im gleichen Haus, obwohl sich die Bedürfnisse ändern. Vor dem Hintergrund der Diskussion um Zersiedelung und Flächen: Warum träumen so viele Österreicherinnen und Österreicher immer noch von ihrem Einfamilienhaus? Ist es ein Wunsch, der in einem steckt oder wird dieser Wunsch erzeugt?

Ich glaube, Österreich ist in der Realität nach dem Ersten Weltkrieg ein kleinbürgerlicher und in gewissem Sinne auch ländlich geprägter Staat und eine kleinstädtisch-ländlich geprägte Gesellschaft – mit der Ausnahme Wien. Dieses Muster wirkt bis heute nach: Nicht zufällig gibt es ja österreichweit rund 50 % Eigentum und in Wien nur 18 %. Die kleinbürgerliche Vorstellung des Eigenheims korrespondiert mit einer Form der Lebensführung, die wenig Mobilität impliziert.

Die Idee einer generationenübergreifenden Sesshaftigkeit und Stabilität steht allerdings in Konflikt mit Realitäten wie Bildungsaufstieg, beruflicher Mobilität, hohen Scheidungsraten. Die Leute bauen Häuser und lassen sich zehn Jahre danach scheiden. Die Leute bauen übergroße Häuser für ihre Kinder, die dort nie leben werden.

Das ist kulturell fest verankert und wurde lange durch die Wohnbauförderung, die gerade in den Bundesländern stark in Einfamilienhäuser ging, auch institutionell gefördert. Bis zu einem gewissen Grad zeigt sich das sogar in der Großstadt Wien – dort, wo die von vielen als erfolgreich angesehenen Modelle in Architektur und Wohnbau eher dörfliche Aspekte haben. Ein Paradebeispiel ist der Wohnpark Alterlaa. Das ist ein vertikales Dorf. (*Architekt Harry, Anm.*) Glück hat es ja selbst ähnlich beschrieben. Viele Neubaugebiete sind eher nach innen orientiert und sollen im dörflichen Sinn Zugehörigkeitsgefühle vermitteln oder erlauben. Da besteht ein großer Unterschied zur »Wohnmaschine« von Le Corbusier. Ohne das bewerten zu wollen, ist der Modernismus in Österreich nur sehr gebrochen angekommen, auch weil dessen Vertreter, wie Adolf Loos, Josef Frank und Margarete Schütte-Lihotzky, weggingen, weil sie außerhalb Österreichs mehr Resonanz hatten, zur Emigration gezwungen oder verfolgt wurden. Die Periode des Modernismus war nur sehr kurz und wurde nie hegemonial. Vorherrschend blieb die Idealisierung einer dörflichen oder kleinstädtischen Welt. Wien bildete bis zu einem gewissen Grad dazu den Gegenpol.

Ich bin davon überzeugt, dass das Einfamilienhaus aus ökonomischer Sicht und was die Flächennutzung betrifft das Verderben schlechthin ist. Gerade in periurbanen Gebieten, die jetzt wachsen, weil viele Menschen sich ein Stück weit außerhalb der Stadt ansiedeln wollen, braucht es verdichtete Wohnformen. Zugleich braucht es die Idee, dass öffentliche Güter positiv besetzt und aktiv genutzt werden können, von der Mobilität bis hin zu Parks und Schwimmbädern, dass Wohnen eine Komponente des Gemeinsamen und eine gesellschaftliche Dimension hat, weil es ein kollektives Gut ist, das

den Verbrauch von Boden impliziert. Dazu braucht es einen kulturellen Wandel, denn der Trend zum eigenen Haus mit Carport und Pool ist nach wie vor ungebremsst.

Das Sesshaftigkeitsparadigma hat zwei Seiten. Die eine Seite ist, dass man Wohnen dauerhaft denkt: ich ziehe wo ein und bleibe dort quasi auf ewig. Die Realität unseres Lebens steht dazu jedoch in einem krassen Gegensatz, unser Leben ist Bewegung, Veränderung, Unstetigkeit, immer wieder ein Neubeginn: sei es in Bezug auf Haushalts- und Familiengründung, Scheidungserfahrung, Ausbildung und Berufs(orts)wechsel, Auszug aus dem Elternhaus und Pensionierung, Migration, Flucht. Im Grunde genommen wird man wohnungspolitisch für diese das Leben in der Gegenwart prägende Mobilität bestraft: es ist teuer, die Transaktionskosten sind hoch. Die zweite Seite ist, dass alle Statistiken die Sesshaftigkeit beim Wohnen in den Mittelpunkt stellen.

Das ist deshalb spannend, weil der Wohnbau auch etwas ist, das seine Biografie und seine Beweglichkeit hat. Es wird gebaut, Leute ziehen ein und aus, der Wohnbau verändert seine Funktion. Es braucht einen echten Kulturwandel, um die Perspektive darauf zu richten, dass sich Bedürfnisse im Lebenslauf ändern können, dass Menschen sich bewegen, und dass es beim Wohnen immer auch darum geht, was wir in den verschiedenen Momenten und Konstellationen, in die uns das Leben verstrickt, brauchen. Wohnbau, der für die sich wandelnden gesellschaftlichen Anforderungen offen ist, versteht Wohnen als ein kollektives Gut.

Es gibt den alten Spruch: man soll ein Haus bauen, einen Baum pflanzen und ein Kind zeugen. Kommt diese überholte Aussage wieder in Mode? Werden wir wieder konservativer? Es wird oft gesagt, dass junge Menschen konservativer sind als ihre Eltern.

Generell kann man sagen, dass die Pandemie nicht gerade die wohnrevolutionären Tugenden stärkt, sondern eher den Konservatismus. Die Tatsache, dass junge Leute aktuell teilweise wieder stärker ins Eigentum

gehen oder Eigentumsoptionen wahrnehmen, ist sicherlich Ausdruck eines konservativen Trends, hat aber auch ökonomische Gründe, da Mieten heutzutage in der Regel mit hohen Kosten verbunden und vielfach nur befristet möglich ist. Das stärkt das konservative Denken und damit zusammenhängende Konzepte wie den Vorsorgegedanken. Aber es existiert auch ein alternativer Trend, ein kritisches Bewusstsein, wie man es auch bei »Fridays vor Future« sieht,



Beim Interview in der MVÖ-Zentrale: Christoph Reinprecht und Georg Niedermühlbacher.

das in Richtung Sharing Economy, Commons, gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle geht. Kohabitatsmodelle finden vor allem bei jungen Leuten in Mittelschichten Anklang, in sozioökonomisch schwachen Gruppen eher weniger. Der angemessenste Begriff, die aktuelle Entwicklung zu beschreiben, ist sicherlich Fragmentierung: Die Gesellschaft zerfällt in verschiedene Teile, die sich auseinander bewegen. Es gibt Neukonservatismus, durch Eigentumsideologien verstärkt, alternative Strömungen, die neue gemeinschaftliche Wohnformen ausprobieren, für andere ist Wohnen schlicht eine Notwendigkeit, die sich in einer instrumentellen Haltung zum Wohnen ausdrückt.

Wir sehen, dass die Mieten im privaten Bereich massiv steigen, auf der anderen Seite die Einkommen jedoch nicht mithalten. Müssen die Einkommen steigen, die Mieten sinken oder beides zugleich?

»Wohnbau, der für die sich wandelnden gesellschaftlichen Anforderungen offen ist, versteht Wohnen als ein kollektives Gut.«

Die Frage ist komplex, weil sie einen historischen Hintergrund hat. In Österreich geht die verhaltene Einkommenspolitik zurück auf volkswirtschaftliche Überlegungen etwa von (Heinz, Anm.) Kienzl, der in den 1950er und 60er Jahren die volkswirtschaftliche Abteilung des ÖGB leitete. Die, wie es damals hieß, »vorsichtige« Lohnpolitik wurde letztlich durch eine großzügige und konsensgestützte Wohnbauförderungspolitik ausgeglichen. Zugespitzt könnte man sagen: bescheidenen Einkommenszuwächsen stehen niedrige Mieten gegenüber.



Christoph Reinprecht beim Fair-Wohnen-Interview in der Zentrale der Mietervereinigung.

»Insgesamt sind die hohen Mieten – in manchen Segmenten könnte man fast sagen der Wucher – ein riesiges Problem.«

Das hat lange gut funktioniert. Mit der Liberalisierung im Mietrecht Anfang der 1990er-Jahre und den Änderungen in der Wohnbauförderung funktioniert dieses Modell nicht mehr. Daher ist es heute so, dass ein zunehmender Anteil der Bevölkerung im Verhältnis zu Mieten und Wohnkosten zu wenig verdient. Das erkennt man daran, dass die Mietpreisentwicklung im Vergleich zur Einkommenssteigerung in den letzten 20 Jahren deutlich stärker ist. Es braucht also beides: Mietreduktion und Einkommenserhöhung; vor allem braucht es eine Reduktion der schlecht bezahlten Jobs. Es gibt viel zu viele Menschen, vor allem Frauen, die in niedrig entlohnten Bereichen beschäftigt sind.

In Österreich war der Mietmarkt lange und gut preisreguliert. Das Rechtssystem lässt mit dem Lagezuschlag aber viel Spielraum und ist

für Mieter undurchsichtig. Wäre es aus ihrer Sicht an der Zeit, das starre Datum, das Bauten vor 1945 preisgeschützt sind und alles danach nicht mehr, aufzuheben?

Prinzipiell braucht das Mietrecht wieder viel stärkere Regulierung. In den nächsten Jahren wird sicherlich der Bestand in den Mittelpunkt der Diskussion rücken, im Sinne der Sanierung. Nicht die gründerzeitliche Sanierung wie bei der sanften Stadterneuerung, sondern die Sanierung des Nachkriegswohnbaus, der unterschiedliche Qualität hat, aber trotzdem wesentlich für die Stadt ist. Es wird sehr darauf zu achten sein, dass es in der Folge zu keinen erhöhten Mietbelastungen kommt. Insgesamt sind die hohen Mieten – in manchen Segmenten könnte man fast sagen der Wucher – ein riesiges Problem. Das gilt nicht zuletzt für den Neubau, vor allem im frei finanzierten Bereich. Man müsste im Grunde genommen die Kostenbegrenzung auf den gesamten Wohnungsmarkt ausdehnen.

Die Gefahr, dass von Eigentümerseite her dann nichts mehr gebaut wird, sehen sie nicht?

Nein. Im gründerzeitlichen Segment gibt es einen Strukturwandel, was Eigentümerverhältnisse betrifft. Es kommen zunehmend größere Akteure ins Spiel, Versicherungen, internationale Investoren usw., die anders kalkulieren und in jedem Fall auf Profit aus sind, siehe die vielen Luxus-sanierungen und Dachbodenausbauten. Die Kleineigentümer, die unter der Last der Erhaltung ihrer Zinshäuser stöhnen, sind in Wien zu einem Minderheitenprogramm geworden. Sieht man sich die Entwicklung an, dann hat die Eigentümerseite in den letzten Jahren das Maximum herausgeholt und auch den Bogen überspannt. Das zeigt sich auch im freifinanzierten Neubau, besonders im Eigentumssegment mit seinem Boom zur Wohnung als Anlageobjekt. Beim Wohnen ist die Eigentumslogik grundsätzlich zu hinterfragen, wir müssen Wohnen wieder verstärkt als kollektives Gut sehen, das wichtige soziale und gesellschaftliche Funktionen erfüllt. Das System ist heute alles andere als ausbalanciert, die Kräfteverhältnisse wurden

in den letzten Jahren, ja – Jahrzehnten zu stark in Richtung Eigentum verschoben.

Welche Mechanismen bräuchte es aus ihrer Sicht, um den Preisdruck im Wohnungssektor zu verringern?

Es braucht auf jeden Fall stärkere regulative Eingriffe. Eine Art von Mietendeckelung wäre ein im Kern richtiger Ansatz. Das derzeitige Lagezuschlag-System hat sich als zahlos erwiesen. Man kann in den innenstadtnahen Bezirken mit großem gründerzeitlichem Bestand gut beobachten, wie das läuft. Zum anderen braucht es unbedingt eine strikte Begrenzung der Befristungen. Unbefristete Mietverhältnisse ermöglichen dem Mieter ja erst Mobilität, Spielräume und Wahlentscheidungen. Und es braucht eine breitere Diskussion über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums, die hierzulande kaum stattfindet.

Zum Thema Klimawandel: Die Bundesregierung hat einen CO2-Preis beschlossen. Mieter müssen nun diesen CO2-Preis bezahlen, können sich aber die Form der Heizung nicht aussuchen. Wie sehen Sie diese Thematik und wie könnte man die Bekämpfung des Klimawandels sozial verträglicher gestalten?

Das ist ein echtes Problem, beim Wohnen stehen Maßnahmen gegen den Klimawandel häufig im Widerspruch zu umverteilungspolitischen Anliegen und der Bekämpfung von Ungleichheiten. Eine besondere Herausforderung, die auf Wien zukommt, ist die Sanierung des Bestands, insbesondere des Wohnbaus der Nachkriegsjahrzehnte. Denkbar wäre, das in Wien bewährte Modell der sanften Stadterneuerung im Sinne einer grünen Stadtsanierung umzubauen. Stadterneuerung beinhaltet ja immer die Gefahr, dass die ansässige Bevölkerung hinaussaniert wird. Das war die Erfahrung in vielen europäischen Städten, aber nicht in Wien. Eine grüne Stadtsanierung würde nicht nur die Eigentümer adressieren, sondern auch die Mieterinnen und Mieter als Akteurinnen und Akteure anerkennen und in ihrer Position stärken. Das halte ich für ganz zentral. Es geht ja nicht nur um Wohnungen und Häuser, sondern

um die Menschen, die darin leben, ihre Lebensqualität und die Qualität ihres sozialen und städtischen Umfelds. Und es geht um Kräfteverhältnisse. Die sanfte Stadterneuerung stand noch unter dem Gesichtspunkt einer eher kleinstrukturierten Eigentümerlandschaft. Doch das hat sich verändert, die Kräfteverhältnisse sind schwieriger geworden. In diesem Kontext ist wichtig, neben entsprechenden Akzenten auf der Makroebene städtischer Governance dezentrale Strukturen der Unterstützung auszubauen. Wir haben in einem anderen Zusammenhang die Idee von dezentralen, in den Bezirken verankerten Wohnbüros entwickelt. Jede Person, die wohnungsbezogene Fragen hat oder auf Wohnungssuche ist, kann sich dorthin wenden, wird beraten, bekommt Unterstützung. Es braucht solche Korrektive, mit deren Hilfe die Stadt lokale Akteure einschließlich der Mieterin-

»Eine grüne Stadtsanierung würde nicht nur die Eigentümer adressieren, sondern auch die Mieterinnen und Mieter als Akteurinnen und Akteure anerkennen und in ihrer Position stärken.«



Christoph Reinprecht und Georg Niedermühlbichler im Gespräch.

nen und Mieter stärkt, dass sie selbst in diesem Prozess eine Stimme sind, mitgestalten können und ein Gegengewicht bilden zu den Interessen der Eigentümer, die ihre eigene Logik in der Umsetzung der ökologischen Sanierung haben. Dieser Weg wäre auch deshalb interessant, weil er deutlich macht, dass es nicht nur um Sanierung, sondern um ein kollektives Gut geht – um die Stadt, um Lebensqualität, um uns alle.

Danke für das Gespräch.

Betriebskosten, quo vadis?

Die Mietervereinigung Steiermark prüft jährlich hunderte von Betriebskostenabrechnungen. Man möchte meinen, dass betreffend Betriebskosten alles ausjudiziert ist und keine Fragen mehr offenstehen. Aber weit gefehlt. In der Praxis stößt man immer wieder auf Themen, mit denen sich noch niemand wirklich beschäftigt zu haben scheint.

Kürzlich wurde der Mietervereinigung Steiermark eine Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2021 zur Prüfung übergeben. Die durchschnittlichen Betriebskosten betragen in diesem Grazer Altbau netto 3,50 Euro pro Quadratmeter. Wenn man bedenkt, dass die derzeitigen Betriebskosten derzeit bei ca. 2,00 €/m² liegen, wird man zu Recht misstrauisch. Ein Blick auf vergangene Jahresabrechnungen zeigte, dass die Kosten bereits länger auf sehr hohem Niveau waren.

Die Kostentreiber in diesem Fall waren Versicherung, Wasser und Kanal. Aufgrund jahrelanger Erfahrung war schnell klar, dass man sich die Belege genauer anschauen muss. Die Mietpartei lieferte zudem den wertvollen Hinweis, dass es ständig zu Wasserschäden (Rohrbrüche) im Haus kommt. Offensichtlich handelt es sich hier um ein renovierungsbedürftiges Haus. Der Vermieter repariert nur das, wozu er gesetzlich verpflichtet ist. Rohre werden erst gewechselt, wenn diese einen Schaden aufweisen.

Ständige Rohrbrüche erhöhen bekanntlich die Versicherungsprämie erheblich. Die höhere Prämie zahlt aber nicht der

Vermieter, sondern wird in den Betriebskosten auf die Mieter überwälzt.

Dabei ist festzuhalten, dass die Versicherung lediglich die Reparatur an der Verrohrung bzw. deren Austausch und die Schäden am Haus (Entfeuchtung, Erneuerung der Malerei usw.) übernimmt. Der Wassermehrverbrauch wird von der Versicherung hingegen nicht übernommen. Die oft sehr hohen Kosten fließen in die Betriebskostenabrechnung und sind von den Mietern anteilmäßig zu bezahlen. Da der Wasserverbrauch maßgeblich für die Berechnung der Kanalgebühren ist (Berechnungsweise der Kanalgebühren ist von der jeweiligen Gemeinde abhängig!), steigen die Kosten auch bei dieser Position dramatisch an.

Wir haben die rechtlich unbefriedigende Situation, dass die Mieter quasi durch die Hintertür für die mangelnde Instandhaltung alter Häuser zur Kassa gebeten werden.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob ein Antrag auf Erhaltungsarbeit sinnvoll bzw. erfolgversprechend ist. Dies kommt im Wesentlichen auf den technischen Zustand der Verrohrung

an. Einen generellen Austausch der Wasserrohre - quasi prophylaktisch - wird man im Zuge dessen wohl nicht erreichen.

Schadenersatzansprüche hat die Mietpartei jedenfalls nur dann, wenn man dem Vermieter/der Hausverwaltung ein Verschulden nachweisen kann (zB. wenn im Zuge einer Leertehung die Fenster in der Wohnung 24 Stunden am Tag - und das im Winter - offen stehen und dies zu einem Wasserrohrbruch geführt hat).

Fazit: Betriebskosten sind ständig wiederkehrende Kosten zur Aufrechterhaltung des Betriebes. Die Positionen Versicherung, Wasser und Kanal sind klassische und unumstrittene Betriebskosten gemäß §§ 21 ff MRG. Aber: die jährlich steigenden Mehrkosten, welche offensichtlich auf jahrelange Untätigkeit eines Eigentümers hinsichtlich der Erhaltung des Hauses fußen, stellen nach unserer Auffassung keine Betriebskosten im Sinne des Gesetzgebers dar.

Dr. Tanja Scheucher
ist Juristin der
Mietervereinigung
Steiermark.

Rat & Hilfe
Angebot und Außenstellen der Mietervereinigung Steiermark:



mietervereinigung.at/738/
Leistungsumfang-Zustandigkeit





Verfassungsgerichtshof bestätigt Mieterschutz

Die Mietervereinigung half einer jungen Wienerin, ihre Wohnung nach dem Tod der Eltern zu behalten, wandte eine ungesetzliche Mieterhöhung ab und parierte den Angriff des Vermieters auf das Mietrecht vor dem Verfassungsgerichtshof.

Seit ihrer Geburt lebte Andrea Wagner* mit ihren Eltern in einer Wohnung in Wien-Mariahilf. 2017 verstarb die Mutter, im August 2019 der Vater – beide nach langer Krankheit. Wagner trat in das Hauptmietrecht des Vaters ein. Ihr gutes Recht, denn einem Kind, das im gemeinsamen Haushalt gelebt und dringenden Wohnbedarf hat, steht dies nach dem

Tod der Eltern laut §14 Mietrechtsgesetz zu (siehe Info-Kasten rechts).

Unter dem Eindruck des Schicksalsschlages hoffte Wagner in dieser für sie äußerst belastenden Situation auf Empathie und Fairness seitens des Hauseigentümers – schließlich war die Familie seit über 30 Jahren treuer Mieter. Sie wurde bitter



Marisa Herzog-Perchtold
ist Teamleiterin der Mietervereinigung in Wien.

enttäuscht. Der Eigentümer, ein börsenerfahrener Multimillionär, setzte die junge Frau eiskalt unter größtmöglichen Druck. Noch im November 2019 leitete er ein Kündigungsverfahren ein.

Wagner wandte sich an die Mietervereinigung, wo sie rasch Hilfe erhielt. Mithilfe eines beigestellten Rechtsanwalts wurde die ungerechtfertigte Kündigung abgewehrt. Alles gut? Mitnichten! Nach dem gescheiterten Räumungsversuch setzte der Hauseigentümer seine Einschüchterungs-Strategie fort und erhöhte im Jänner 2020 den monatlichen Mietzins um 1.300 (!) Euro – und zwar rückwirkend per September 2019. Wagners Vater hatte für die Wohnung einen Netto-Mietzins von 351 Euro vereinbart – sie sollte nun vom Zeitpunkt ihres Eintritts in den Mietvertrag plötzlich den Fantasie-Betrag von 1.653 Euro zahlen. Ein Betrag, der für Wagner schlicht nicht zu leisten war, weil er deutlich über ihrem Verdienst lag.

Wagner wandte sich erneut an die Mietervereinigung – dort errechneten die Wohnrechts-Experten einen höchstzulässigen Mietzins von 661 Euro und empfahlen ihr, bis auf weiteres diesen Betrag zu überweisen. Der gesetzliche Hintergrund findet



*Name von der Redaktion geändert

sich in §46 Mietrechtsgesetz (siehe Info-Kasten rechts). Der Vermieter bestand jedoch weiterhin auf seinem Fantasiezins und setzte noch im Jänner den Rechtsweg in Gang, um Wagner weiterhin unter Druck zu setzen. Das Verfahren zur Feststellung des zulässigen Mietzins zog er rasch von der Schlichtungsstelle zu Gericht ab. Vor dem Bezirksgericht musste er gegen die von den Experten der Mietervereinigung vertretene junge Frau allerdings eine Niederlage hinnehmen. 661 Euro sind der höchstzulässige Mietzins, hieß es in der Entscheidung des Gerichts vom Oktober 2020.

Der aufgrund der eindeutigen Gesetzeslage nicht überraschende Beschluss förderte die einfühlsame Seite des bisher eiskalten Multimillionärs zutage. Jener Mann, der seiner jungen Mieterin kurz nach dem Tod ihres Vaters eine ungerechtfertigte Kündigung zustellen ließ und nach deren Scheitern eine ungesetzliche Mieterhöhung um mehr als 1.300 Euro umhängen wollte, fühlte sich nun ungerecht behandelt: nicht die Verdopplung, sondern erst die Vervierfachung der Miete hätte seinem feinfühligsten Gerechtigkeitssinn Genüge getan...

Folglich ließ er seine Anwälte einen Rekurs gegen die Entscheidung des Gerichts und gleich auch einen Antrag auf Normenkontrolle beim Verfassungsgerichtshof (VfGH) einbringen. Damit wurde das Verfahren bei Gericht gestoppt und der VfGH musste prüfen, ob der Antragsteller durch rechtswidrige Normen in seinen Rechten verletzt wurde. Im konkreten Fall wollte der Vermieter die gesetzliche Bestimmung, wonach bei Eintritt von Berechtigten in ein bestehendes Mietverhältnis der Mietzins nur bis zu einer gewissen Obergrenze erhöht werden darf, kippen – ein direkter Angriff auf eine wichtige Schutzbestimmung des österreichischen

Mietrechts. Die Mietervereinigung stellte Wagner einen Anwalt bei, um die Attacke im Interesse aller Mieter zu parieren.

Im November 2021 wies der VfGH den Antrag des Vermieters entschieden zurück: »Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum erheblichen rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers im Mietrecht lässt das Vorbringen des Antrags die behauptete Verfassungswidrigkeit als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass er keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat.« Die Mietervereinigung bewahrte mit diesem Erfolg vor dem Höchstgericht nicht nur Wagner, sondern alle, die in einen Mietvertrag eintreten, vor willkürlichen und unleistbaren Mietsteigerungen.

Mit der Entscheidung des VfGH wurde das Verfahren bei Gericht fortgesetzt. Somit war nun das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien am Zug. Auch hier war die Entscheidung eindeutig: Der Rekurs des Vermieters wurde abgewiesen, ihm bleibt kein weiteres Rechtsmittel.

Nach über zwei Jahren steht nun fest: Wagner kann in der Wohnung bleiben. Ihr Mietzins beträgt 661 Euro. Die Kosten der Verfahren muss der Vermieter tragen.

Die Mietervereinigung wird auch künftig – wie seit mittlerweile 111 Jahren – Mietern mit Rat und Tat hilfreich zur Seite stehen.

Wie der konkrete Fall zeigt, ist der Mieterschutz auch in Österreich nicht selbstverständlich, sondern muss immer wieder auf Neue gestärkt und bestätigt werden; und er zeigt anschaulich, wie stark Politik und Gesetzgebung beim Thema Wohnen gefordert sind, um viele vor den Begehrlichkeiten weniger zu bewahren.

i Weitergabe nach einem Todesfall

Das Mietrechtsgesetz kennt zwei Varianten der Weitergabe der Mietrechte an nahe Angehörige: den Mietrechtseintritt unter Lebenden und den Mietrechtseintritt im Todesfall.

Im Todesfall gilt die Eintrittsmöglichkeit für alle Mietverhältnisse in Wohnungen, unabhängig vom Gebäudealter. Ziel der Bestimmung ist es, im gemeinsamen Haushalt lebende nahe Angehörige vor der Obdachlosigkeit zu schützen. Voraussetzungen sind ein tatsächlicher gemeinsamer Haushalt in der gemieteten Wohnung und ein dringendes Wohnbedürfnis.

Eintrittsberechtigt sind Ehepartner, Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, etc.) und Geschwister. Der Eintritt passiert im Todesfall des Hauptmieters automatisch, sollte jedoch zu Beweis Zwecken schriftlich mitgeteilt werden. Ein entsprechendes Musterschreiben stellen wir für unsere Mitglieder zur Verfügung.

Achtung: Es kommt zu keinem Abschluss eines neuen Mietvertrages, der alte Vertrag bleibt wie er ist aufrecht. Auch der Name wird nicht geändert.

Wurde der Mietvertrag, in den der Eintritt erfolgt, vor 1. März 1994 abgeschlossen, so darf sich die Miete (begrenzt) erhöhen. Lediglich bei Ehepartnern, Lebensgefährten und minderjährigen Kindern bleibt die Miete gleich.

**Musterschreiben:
Eintritt in
Mietvertrag**



Musterschreiben für Mitglieder auf der MVÖ-Homepage:
[mietervereinigung.at/
699/Downloads](http://mietervereinigung.at/699/Downloads)

Jetzt MVÖ-Mitglied werden und unsere Arbeit unterstützen:



[mietervereinigung.at/709/
RegistrierungsModule](http://mietervereinigung.at/709/RegistrierungsModule)



Teuerung bei Mieten stoppen!

Die nächste Mieterhöhung steht bevor: Im April sollen die Richtwert- und Kategoriemieten für 1 Million Mieter steigen. Die Mietervereinigung fordert eine Aussetzung der Erhöhung.

Für Mieter steht die nächste Belastungswelle ins Haus. Im April sollen die Richtwert- und Kategoriemieten steigen – plus 5,85 Prozent bei Richtwert- und plus 5,47 Prozent bei Kategoriemieten. Das hieße für mehr als eine Million Mieter insgesamt rund 140 Millionen Euro mehr an Miete im Jahr zahlen.

Die Mietervereinigung forderte in einer gemeinsamen Pressekonzferenz mit der Arbeiterkammer (AK) einen Stopp der Mietanhebung.

»Wohnen wird teurer. Corona-Wellen, Lockdowns – viele Mieter sind an oder über ihre finanzielle Grenze geraten. Wir sehen das auch in unseren Beratungen – seit einem Jahr ist die Nachfrage nach unseren Mietzinsüberprüfungen enorm hoch. Daher müssen die Mieter jetzt entlastet werden – nicht umgekehrt«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien.

»Jetzt ist seit einem Jahrzehnt

beinahe andauernd Krise – Finanz-, Euro-, Coronakrise. Und am Wohnungsmarkt läuft einiges schief. Vor allem junge Menschen, aber auch ärmere können sich die eigenen vier Wände kaum mehr leisten«, kritisiert Thomas Ritt, Leiter der AK-Abteilung Kommunal und Wohnen.

»Die Mieter sind bei Befristungen erpressbar, wenn die Verträge auslaufen. Befristete Mietverträge im Altbau sind zudem regelmäßig weit überteuert. Daher cashst die Immobilienbranche ab – ihre Mieteinnahmen sind zwischen 2008 und 2020 um über 100 Prozent gestiegen. Das passt nicht zusammen. Und jetzt sollen die Mieter erneut zur Kasse gebeten werden. Sie zahlen jetzt schon überproportionale Mieten, hohe Energiekosten, das alles heizt die Inflation weiter an und dann sollen sie erneut höhere Mieten zahlen.«

Ab April droht Richtwert- und Kategoriemieten-Erhöhung

Im Vorjahr hat die Regierung aufgrund des Drängens von AK und Mietervereinigung die

Anpassung der Richtwert- und Kategoriemieten ausgesetzt, um Mieter in der Corona-Pandemie zu entlasten. Gewöhnlich werden sie alle zwei Jahre per 1. April an die Inflation angepasst. Heuer würde nun eine saftige Erhöhung ins Haus stehen. Die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten veröffentlicht das Justizministerium im März.

Insgesamt droht rund 755.000 Mietern in Österreich eine Erhöhung der Richtwertmieten um 5,85 Prozent. Das wären Mehrkosten von mehr als 100 Millionen Euro für alle Betroffenen.

»Die Erhöhung der Richtwertmieten bringt bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung in einem Altbau in Wien Mehrkosten von rund 360 Euro im Jahr«, rechnet Hanel-Torsch. Da der Richtwert für jedes Bundesland unterschiedlich ist, unterscheiden sich auch die Mehrkosten. »In Oberösterreich macht die Erhöhung rund 390 Euro aus, in der Steiermark fast 500 Euro. In Vorarlberg, wo der Richtwert am höchsten ist, müssten Mieter ▶

+5,85%
beträgt die Erhöhung
der Richtwertmieten.

+5,47%
beträgt die Erhöhung
der Kategoriemieten.

über 550 Euro mehr zahlen«, erklärt Hanel-Torsch (*Steigerung der Richtwertmieten siehe Info-Kasten rechts*).

Kräftige Teuerung auch bei Kategoriemieten

Berechnungen der AK zufolge würden die Kategoriemieten ab April für bestehende Mietverträge um 5,47 Prozent steigen. Bundesweit sollen insgesamt rund 252.000 Mieter mehr zahlen.

Das heißt für einen Mieter-Haushalt rund 210 Euro mehr im Jahr zahlen. Die geschätzten Mehrkosten würden sich für Mieter auf rund 20 Millionen Euro belaufen (*Steigerung der Kategoriemieten siehe Info-Kasten rechts*).

Neben den direkt betroffenen Mietern schlägt sich diese Erhöhung für rund zwei Millionen Mieter in steigenden Betriebskosten nieder; denn zur Berechnung der Verwaltungshonorare werden die Beträge der Kategorie A herangezogen – das sind Mehrkosten von insgesamt rund 15 Millionen Euro.

Schiefelage

»Extreme Energiepreise, unleistbare Neubauwohnungen, gesetzwidrig überhöhte Mieten im Altbau – das alles treibt wieder die Inflation an, und ab April sollen die Mieter wiederum mehr an Miete zahlen«, erklärt Ritt. »Eine Teuerungsspirale, die sich weiter und weiter nach oben dreht – ein regelrechter Teufelskreis. Allein die Energiepreiserhöhungen haben die Jahresinflation 2021 um 50 Prozent erhöht. Weil die Mieter heuer schon viel mehr fürs Heizen zahlen müssen, soll ihre Wohnung auch noch teuer werden. Die Mieter werden ausgesackelt – geht's noch?«, fragt Ritt.

Mieter am Limit

»Wir merken in unseren Beratungen, dass viele Mieter jede Möglichkeit nutzen müssen, um Geld einzusparen – seit einem

Richtwerte*	bis März 2022	ab April 2022**
Burgenland	5,30 €	5,61 €
Kärnten	6,80 €	7,20 €
Niederösterreich	5,96 €	6,31 €
Oberösterreich	6,29 €	6,66 €
Salzburg	8,03 €	8,50 €
Steiermark	8,02 €	8,49 €
Tirol	7,09 €	7,50 €
Vorarlberg	8,92 €	9,44 €
Wien	5,81 €	6,15 €

*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat
**Eigene Berechnung, offizielle Verlautbarung bei Redaktionsschluss ausständig



Kategoriemieten*	bisher	künftig**
Kategorie A	3,60 €	3,80 €
Kategorie B	2,70 €	2,85 €
Kategorie C	1,80 €	1,90 €
Kategorie D brauchbar	1,80 €	1,90 €
Kategorie D	0,90 €	0,95 €

*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat
**Eigene Berechnung, offizielle Verlautbarung bei Redaktionsschluss ausständig

Jahr werden daher verstärkt Mietzinsüberprüfungen bei uns angefragt«, sagt Hanel-Torsch.

Mehrheit der Mieter leidet unter Preissteigerungen

Eine Mitgliederbefragung der Mietervereinigung zeigte: Mehr als die Hälfte (53 Prozent der 1.402 Befragten im September 2021) sind von Preissteigerungen beim Wohnen sehr bzw. ziemlich stark betroffen (siehe Grafik rechts). 26 Prozent gaben an, dass Angehörige ihres Haushalts durch die Pandemie Einkommenseinbußen erlitten haben. Rund ein Drittel der Befragten kennt jemanden persönlich, der Probleme hat, seine bzw. ihre Miete zu bezahlen.

Einnahmen der Immo-Branche steigen

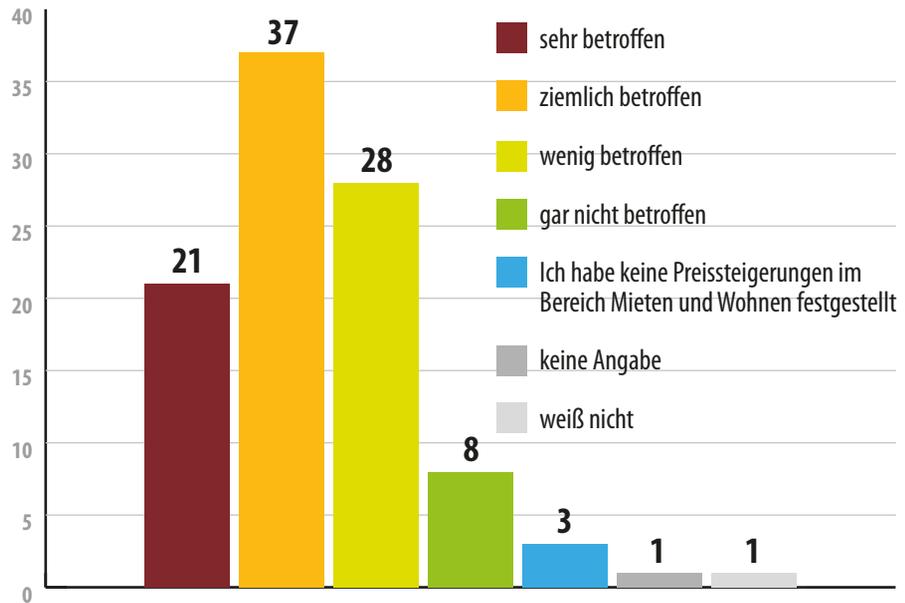
Auf der anderen Seite sprudeln bei den Immobilienfirmen die Mieteinnahmen. Diese Einnahmen wachsen viel dynamischer als die Wirtschaft insgesamt. Während das (nominelle) Bruttoinlandsprodukt zwischen 2008 und 2020 nur um knapp 30 Prozent gestiegen ist, haben sich die Mieteinnahmen verdoppelt. »Das muss man sich in absoluten Zahlen auf der Zunge zergehen lassen«, so Ritt. »2008: 1,99 Milliarden Euro; 2020: knapp 4 Milliarden Euro.«

Hauptmieten explodieren

Auf den Quadratmeter gerechnet haben sich laut AK-Berechnungen die Hauptmietzinse im privaten Mietsegment zwischen 2008 und 2020 um 64 Prozent erhöht. Die Verdoppelung der Einnahmen basiert einerseits darauf, dass der bestehende Wohnraum deutlich teuer geworden ist. Ein Plus von 64 Prozent ist beinahe dreimal so stark wie die allgemeine Teuerung im Vergleichszeitraum mit 23 Prozent.

Andererseits führt auch das sogenannte Betongold – neue und teure Investmentwohnungen – zu steigenden Einnahmen.

Betroffenheit durch Preissteigerungen bei Mieten und Wohnen in %



Frage im Wortlaut: Innerhalb der letzten Jahre gab es spürbare Preissteigerungen im Bereich Mieten und Wohnen. Sind Sie persönlich von den Preissteigerungen in diesen Bereichen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht betroffen? n=2.402

Während die Gesamtwirtschaft in zwölf Jahren also lediglich um knapp 30 Prozent gewachsen ist, sind die Mieteinnahmen der Immo-Branche mit über 100 Prozent unverhältnismäßig gestiegen.

Wohnen muss leistbar sein – Stopp der Mietenanhebung!

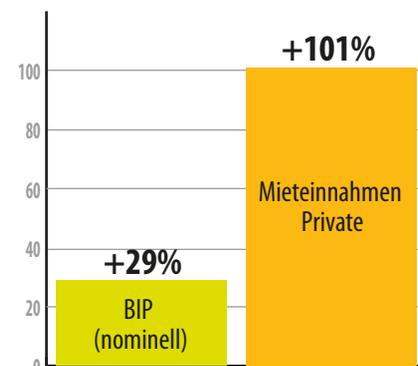
Im Vorjahr hat die Bundesregierung die Forderung der AK und Mietervereinigung nach einer Aussetzung der Richtwert- und Kategorieerhöhungen

umgesetzt – allerdings nur auf ein Jahr befristet.

+64%
sind die privaten Hauptmieten von 2008-2020 gestiegen.

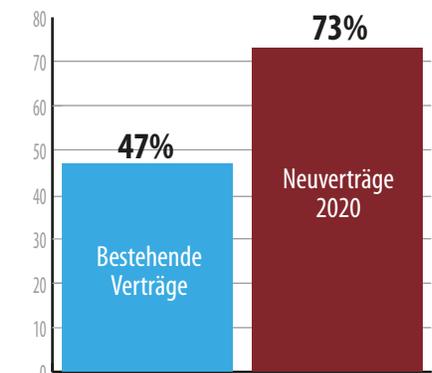
Das rächt sich jetzt, denn nun besteht erneut akuter Handlungsbedarf. Statt dem erhofften Ende der Corona-Krise im vorigen Sommer kamen Delta und Omikron mit erneuten Lockdowns – viel Mieter sind finanziell an oder über der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. »Die Mieter müssen entlastet statt belastet werden«, fordern Ritt und Hanel-Torsch.

Mieteinnahmen dreieinhalb Mal stärker als Wirtschaft gewachsen



Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, AK Berechnungen

Warum die Mieten steigen: Anteil der Befristungen



Quelle: Mikrozensus - Statistik Austria, AK Berechnungen ▶

Drei von vier neuen privaten Mietverträgen befristet

Verschärft wird die Situation für Mieter dadurch, dass immer mehr private Mietverträge nur noch befristet abgeschlossen werden. Mittlerweile sind drei von vier neuen Mietverträgen befristet.

»Befristete Mietverträge bringen Unsicherheit – wird der Vertrag verlängert oder nicht?«, so Ritt. »Wenn es um Vertragsverlängerungen geht, sind die Mieter erpressbar in Sachen Mieterhöhungen. Hunderttausende Miethaushalte im Land werden auf diese Art finanziell schleichend ausgepresst.« Bei den bestehenden Mietverträgen ist fast schon jeder zweite private Mietvertrag befristet.

Fakt ist: Es wird in jedem Fall teurer. Bei einer Vertragsverlängerung sind Mieter dem Vermieter hinsichtlich möglicher Mieterhöhungen de facto ausgeliefert – sie sitzen am kürzeren Ast. Denn es wird der am Markt übliche Preis verlangt. Davor leben sie schon eine gewisse Zeit in Unsicherheit, ob der Vertrag überhaupt verlängert wird. Wird er nicht verlängert, beginnt die Wohnungssuche von vorne. Auch wer eine neue Wohnung suchen muss, hat mit Umzugs-, Kautions- und Maklerkosten zu rechnen. »Für viele Familien, vor allem für junge, sind befristete Mietverträge ein großes Problem. Das macht Wohnen und somit eine langfristige Lebensplanung unsicher«, so Ritt.

Prekäre Wohnverhältnisse nehmen zu

Interessant: Seit vielen Jahren parken große Kapitalanlagegesellschaften wie Investmentfonds, aber auch reiche Privatpersonen enorme Summen auf den Immobilienmärkten. Durch diese Flucht ins sogenannte Bietongold wächst das Angebot an privaten Mietwohnungen – um beinahe 150.000 Wohnungen

im vergangenen Jahrzehnt. Die Zahl der unbefristet vermieteten privaten Wohnungen hat aber in dieser Zeit in absoluten Zahlen abgenommen! Das heißt: Es nehmen eigentlich nur die prekären Wohnverhältnisse zu und auch Wohnen wird nicht billiger.

Auch Elke Hanel-Torsch sieht die Befristungen als Preistreiber und konstatiert ein Marktversagen. Hanel-Torsch erzählt ein konkretes Beispiel aus der Praxis der Mietervereinigung: »Eine alleinerziehende, berufstätige Mutter (48) eines Teenagers wohnt derzeit in einer 80-Quadratmeter-Altbau-Wohnung in Wien. Seit der Trennung von ihrem Lebensgefährten muss sie die Wohnkosten alleine tragen. Die Wohnung ist befristet vermietet. Wird der Mietvertrag nicht verlängert, muss sie in einem Jahr ausziehen. Nun sucht sie eine kleinere, leistbare Wohnung zwischen 45 und 55 Quadratmeter. Als Alleinverdienerin muss sie auf Geld schauen, mehr als 500 Euro kann sie fürs Wohnen nicht ausgeben. Für eine Gemeindewohnung fehlt das dringende Wohnbedürfnis. Für Genossenschaftswohnungen gibt es lange Vormerklisten. Also sucht sie seit Monaten auf dem privaten ‚Wohnungsmarkt‘. Kleine und günstige Wohnungen sind kaum zu finden, oft mit dutzenden Interessierten zu besichtigen und noch am selben Tag weg. Wegen der Kosten für Makler, Kautions- und Umzug will sie einen unbefristeten Mietvertrag – doch diese werden kaum noch angeboten. Üblich sind Befristungen von drei oder fünf Jahren. Das bedeutet: Alle paar Jahre wird es entweder teurer, oder es kommen wieder Kosten für Makler, Kautions- und Umzug auf die Alleinerziehende zu.«

Überzahlung bei Befristungen durch unerlaubte Aufschläge
Eigentlich gibt es bei befristeten Altbaumietverträgen einen gesetzlichen Befristungsabschlag



Elke Hanel-Torsch: »Mieter entlasten, nicht belasten.«



Thomas Ritt: »Mieter sind bei Befristungen erpressbar.«

von 25 Prozent – der wird in der Praxis aber meist nicht berücksichtigt. Im Gegenteil: Mieter zahlen viel zu viel. Rund 90 Prozent der befristeten Verträge im Altbau haben überteuerte Mieten.

Die AK hat aufgrund des Mikrozensus der Statistik Austria berechnet: Allein im Jahr 2020 betrug die Überzahlung pro Wohnung durchschnittlich beinahe 1.600 Euro. Das ist ein ungerechtfertigter Aufschlag von 32 Prozent. Auf alle befristeten privaten Altbau-Wohnungen gerechnet zahlen Mieter

90%
der befristeten Verträge im Altbau haben überteuerte Mieten.

1.600
Euro betrug die Überzahlung pro Wohnung im Schnitt.

mit unbefristeten Verträgen um 123 Millionen Euro zu viel an Hauptmietzins (bereits inklusive Umsatzsteuer).

Zu Redaktionsschluss dieser Ausgabe von *Fair Wohnen* stand noch nicht fest, ob die Erhöhung heuer ausgesetzt wird oder nicht. Im Fall einer Erhöhung erfolgt die Bekanntgabe der aktuellen Richtwerte offiziell mit einer Kundmachung durch das Bundesministerium für Justiz. Aktuelle Informationen zum Thema finden Sie zeitnah auf der Webseite der Mietervereinigung: mietervereinigung.at

! Die konkreten Forderungen von Mietervereinigung und AK

1. Mietanhebung verhindern

Ab April sollen die Richtwert- und Kategoriemieten erhöht werden. Im Vorjahr wurde die Indexierung aufgrund der Corona-Pandemie auf Drängen von Mietervereinigung und AK ausgesetzt. Gewöhnlich werden diese Mieten alle zwei Jahre im Rahmen der Teuerung angehoben.

Mietervereinigung und AK fordern auch heuer: Mietenanhebung aussetzen! Es braucht einen Wohnrechtskonvent – wie im Regierungsprogramm angekündigt – damit es endlich zu einer umfangreicheren Reform des Mietrechts kommt. Wenn die Regierung hier weiter säumig bleibt, muss es aus Sicht von AK und Mietervereinigung mindestens ein pandemiebedingtes Mietzinsmoratorium geben. Das heißt: Die Mieten bis zum Ende der Pandemie einfrieren. Wenn die Pandemie heuer endet, soll nächstes Jahr erhöht werden – aber ohne die Inflation von 2020 und 2021.

2. Weg mit den Befristungen

Das ist aus Sicht von Mietervereinigung und AK die wichtigste Sofortmaßnahme. Weg mit den befristeten Mietverträgen – Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen.

3. Regierung muss Regierungsprogramm umsetzen

Im Regierungsprogramm ist eine Reihe von sinnvollen wohnpolitischen Maßnahmen enthalten. Etwa eine Neuregelung der Maklerprovisionspflicht – so sollen die Wohnungssuchenden bei der Vermittlung von Mietwohnungen durch Makler keine Provision mehr zahlen müssen, bundeseigene Grundstücke für den geförderten Wohnbau, mehr rechtliche Möglichkeiten für die Bundesländer etwa bei der Leerstandsabgabe und Registrierungs- und Genehmigungspflichten für Airbnb und andere Kurzzeitvermietungsplattformen. Die Regierung muss hier endlich spürbare Maßnahmen umsetzen.

Mieterhöhung: Wer ist betroffen?

Richtwertmieten: +5,85%

Diese Erhöhung trifft rund 755.000 Mieter in Österreich ab April. Betroffen sind alle, die in Gebäuden leben, auf die das Mietrechtsgesetz anwendbar ist (zB. privater Altbau vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde.

Kategoriemieten: +5,47%

Bundesweit sollen ab April insgesamt rund 252.000 Mieter mehr zahlen. Alle, die in Gebäuden leben, auf die das Mietrechtsgesetz anwendbar ist (zB. privater Altbau vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde. Sie haben (oft) entsprechende Anpassungsklauseln im Mietvertrag. Auch für Neuverträge (etwa bei Substandardwohnungen oder wenn Kinder in den Mietvertrag ihrer verstorbenen Eltern eintreten) wird es teurer.

Wie darf angepasst werden?

Sowohl bei Richtwert- als auch bei Kategoriemieten gilt: Wenn Sie einen bestehenden Mietvertrag haben UND eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde, dann müssen Sie damit rechnen, dass Ihre Miete an den Index angepasst wird.

Betriebskosten: +5,47%

Rund zwei Millionen Mieter in Österreich sind betroffen – für die Berechnung der Verwaltungskosten werden die Kategorie-Beträge der Kategorie A herangezogen; diese steigen um 5,47% von 3,60 auf 3,80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.



Aktuelle Infos & Nachrichten
direkt in Ihrem Newsfeed:

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Vorschreibung für Heizkosten um 100 Prozent erhöht

Die Mietervereinigung Oberösterreich konnte eine Mieterin vor ungerechtfertigt hohen Energiekosten bewahren.

Frau M. bezog ihre Wohnung im Jahre 2017 in einer betreubaren Wohnanlage in der Nähe von Wels. Die Vermieterin ist gewerblich.

Anfang Jänner 2022 erlitten unser Mitglied und auch all die anderen Mieterinnen und Mieter des Gebäudes einen Schock, als die neue Vorschreibung der Heizkosten seitens der Firma M. ins Haus flatterte. Die Rechnung wies eine plötzliche Erhöhung um knapp 100% auf.

Frau M. beispielsweise sollte für Heizung, Warmwasser und Kaltwasserkosten statt bisher monatlich 106 Euro nunmehr 215 Euro bezahlen. Begründet wurde die Erhöhung von der Ablesefirma M. mit dem Argument, dass sich die Gaspreise um das Vierfache erhöht hätten.

Die Mietervereinigung Oberösterreich hat sich sofort in Vertretung von Frau M. an die zuständige Hausverwaltung gewandt und gefordert, umgehend eine Rücknahme dieser Erhöhung zu veranlassen. Zwar seien die Energiepreise auf dem Weltmarkt stark gestiegen, doch bedeutet dies nicht, dass auch die heimischen Energieversorger die Preise im gleichen Ausmaß erhöhen werden.



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Aufgrund des Einschreitens der Mietervereinigung Oberösterreich wurden die Vorschreibungen sofort wieder auf den bisherigen Betrag reduziert und konnte unserem Mitglied für das Jahr 2022 ein Betrag von rund 1.200 Euro erspart werden.

Mieterinnen und Mieter sollen daher unbedingt ihre Heizkostenvorschreibungen und -abrechnungen von unseren Expertinnen und Experten prüfen zu lassen, um nicht in die gleiche Falle zu tappen.

Rat & Hilfe für Mieter bei der MVÖ OÖ:



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

Wohnungsrückgabe: Wer bekommt den Schlüssel?

Wer einen Mietvertrag beendet, muss zu guter Letzt die leere Wohnung an den Vermieter/die Verwaltung zurückgeben. Meist erfolgt dies symbolisch durch die Übergabe der Haus- und Wohnungsschlüssel. Erst durch diesen Vorgang erlischt auch die Pflicht zur Mietzinszahlung.

Mitunter gibt es ganz konkrete Hindernisse und die lange Liste von Gerichtsentscheidungen zum Thema »Rückgabe des Mietobjekts« zeigt, dass es gar nicht so einfach ist, das Mietobjekt korrekt zurückzugeben. Die Probleme fangen damit an, dass Vermieter gar nicht erreichbar sind und enden mitunter damit, dass die Übergabe einfach verweigert wird. Auch der Verlust des Wohnungs- oder Haustorschlüssel kann zu einem – teuren – Problem werden. Was Mieter jedenfalls wissen sollten:

Die Übergabe der Schlüssel ist persönlich durchzuführen, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Es reicht nicht aus, die Schlüssel per Post zurückzusenden oder in den Briefkasten der Verwaltung /des Vermieters zu werfen. Die Rechtsprechung ist hier sehr eindeutig. Zwar kann man einen Vertreter für den Vorgang bevollmächtigen, aber die Übergabe selbst muss von Mensch zu Mensch erfolgen.

Sowohl Mieter als auch Vermieter können sich bei der Schlüsselübergabe vertreten

lassen, doch die Ermächtigung dazu muss nachgewiesen werden. Hat man der falschen Person die Schlüssel ausgehändigt, muss man weiter Miete zahlen und hat vielleicht auch noch Ärger, den Schlüssel wieder retour zu bekommen. Ebensowenig kann man dem Hausbesorger

die Schlüssel in die Hand drücken, wenn dieser keine Vollmacht dazu erhalten hat.

Mieter müssen zudem alle Schlüssel zurückgeben, auch jene, die sie selbst angefertigt haben. Die Idee eines Mieters, den Vermieter davon zu



Fotos: iStockphoto.com



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien.

informieren, wo er den Schlüssel abholen könne, ohne einvernehmlich den Übergabeort zu vereinbaren, war eine schlechte. Denn solange der Schlüssel im Besitz des Mieters ist, fallen auch über die Mietdauer hinaus Mieten an.

Bei verloren gegangenen Schlüsseln muss der Vermieter unverzüglich verständigt werden, insbesondere wenn es sich um spezielle General-Sicherheitsschlüssel handelt. In diesem Fall hat der Vermieter auch bei aufrehtem Mietverhältnis ein rechtliches Interesse an dieser Information, sperrt so ein Generalschlüssel ja mehr als nur die eigene Wohnungstür.

Mitunter steht im Vertrag, dass bei Verlust eines Schlüssels sämtliche Kosten für die Neuanschaffung durch den Mieter zu tragen sind – völlig unabhängig von einem Verschulden. Eine solche Mietvertragsklausel ist unwirksam. Schadenersatzansprüche sind nur dann durchsetzbar,

wenn auch ein Verschulden vorliegt. Das kann aber auch schon dann vorliegen, wenn man ein besonders sorgloses Verhalten an den Tag legt.

Bei teuren Generalschlüsseln stellt sich auch die Frage, ob diese Kindern unter 14 Jahren in deren alleinige Obhut gegeben werden dürfen. Dass Kinder in diesem Alter immer wieder Dinge verlieren, entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung. Verliert daher ein 10-jähriges Kind den Wohnungsschlüssel, der gleichzeitig auch das Haustor und den Kellerzugang sperrt, dann könnte den Eltern mitunter Fahrlässigkeit vorgeworfen werden. Fraglich bleibt, wie ein Mieter, der bis abends arbeitet, anders als durch eine Schlüsselübergabe an sein Kind den Zutritt zur Wohnung organisieren soll.

Glück im Unglück hat ein Mieter, wenn der Schlüssel so verloren geht, dass es höchst unwahrscheinlich ist, dass er je wieder

auftaucht (zB. Schlüssel fällt in die Donau). Denn in diesem Fall besteht ebenfalls kein Schadenersatzanspruch, weil dadurch ein Missbrauch des Schlüssels unwahrscheinlich ist.

Verweigert der Vermieter die Übernahme des Mietobjekts, obwohl der Mieter am vereinbarten Ort die Schlüssel übergeben will, dann befindet sich der Vermieter im sogenannten Annahmeverzug. In diesem Fall sollten Mieter ein Gedächtnisprotokoll anfertigen, von Zeugen bestätigen lassen und den Schlüssel bei einer ihm bekannten Person hinterlegen. Eine andere Möglichkeit: bei Gericht einen sogenannten Hinterlegungsantrag stellen und eine andere Person zum Verwahrer erklären. Dieser Weg empfiehlt sich immer dann, wenn es notwendig ist, eine gewisse Öffentlichkeit über die Vorgänge herzustellen, weil man etwa noch einen Rechtsstreit mit dem Vermieter in einer anderen Sache hat und man Beweise für den Annahmeverzug braucht, um weitere Mietzinsvorschreibungen zu verhindern.





24 FAIR WOHNEN 1/22

Lagezuschlag wirft neue Fragen auf

Was ist eine Wohnumgebung? Was ist ein Viertel? Wie wird die Lage einer Liegenschaft bewertet? Rund um das leidige Thema Lagezuschlag mehren sich die Fragen, wie ein konkreter Fall aus Wien zeigt.

Das System der Richtwertmiete, das in sogenannten »Altbauten« (vor 1945 errichtet) gilt, soll die Mietzinse begrenzen. Mithilfe eines Vergleichs einer fiktiven mietrechtlichen »Normwohnung« soll durch eine Reihe von Zu- und Abschlägen der höchstzulässige Mietzins an eine konkrete Wohnung angepasst werden können.

Lagezuschlag

Ein gesetzlich möglicher Zuschlag ist jener für eine gute – überdurchschnittliche – Lage. Während es für unterdurchschnittliche Lagen keinen gesetzlichen Abschlag gibt, kann für überdurchschnittliche Lagen ein Zuschlag verrechnet werden. Die Mietervereinigung fordert schon lange die Abschaffung des Lagezuschlags – auch, weil dieser nur die Infrastrukturleistungen einer Gemeinde widerspiegelt, aber keinen persönlichen Leistungseinsatz des Liegenschaftseigentümers.

Was ist

»überdurchschnittlich«?

Der Lagezuschlag ist umstritten und die Auslegung der zugrunde liegenden Gesetzesbestimmungen beschäftigen

regelmäßig Schlichtungsstelle, Gerichte und auch den Obersten Gerichtshof (OGH). Im Kern geht es um die Frage, ob die Lage einer bestimmten Wohnumgebung als überdurchschnittlich anzusehen ist.

Lagezuschlagskarte der Stadt Wien:



www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html

Lagezuschlag, Adressabfrage:



mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/

Wie ist dies zu beurteilen? Einer Entscheidung des OGH (5 OB74/17v) zufolge ist dafür die »allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens« maßgeblich. Für eine überdurchschnittliche Lage brauche es konkrete Umstände – die bloße Erreichbarkeit von Bus, U-Bahn und Supermärkten in weniger als 5 Minuten Gehweite reiche dafür in einer für Wien typischen Wohnumgebung nicht aus. Die Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien stellt in einer Lagezuschlagskarte (*siehe QR-Code und Link*) farblich dar, in welchen Gebieten ein Lagezuschlag theoretisch möglich ist und welche Gebiete als »höchstens durchschnittlich« gelten. In der Praxis nutzen Vermieter allerdings recht häufig die Möglichkeit, diese Einstufung zu bestreiten und ein Gutachten eines Sachverständigen zur Ermittlung des Lagezuschlags erstellen zu lassen.

Gründerzeitviertel

Für einen Lagezuschlag muss neben einer überdurchschnittlichen Lage außerdem ein zweites Merkmal zutreffen: Die Liegenschaft darf sich nicht in einem sogenannten »Gründerzeitviertel« befinden. Dabei handelt es sich um Wohngebiete mit typisch gründerzeitlicher Bebauung mit Gebäuden, die im Zeitpunkt der Errichtung zwischen 1870 und 1917 einen Anteil von mehr als 50 Prozent kleiner und mangelhaft ausgestatteter Wohnungen aufgewiesen haben.

Gründerzeitviertel sind zwingend als höchstens durchschnittliche Lage einzustufen, sodass für sie kein Lagezuschlag möglich ist. Wo sich diese Gebiete in Wien befinden, ist in einem amtlichen Straßenverzeichnis ersichtlich. Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter jedoch den Gegenbeweis erbringen, dass eine Liegenschaft – entgegen der Anführung im amtlichen Verzeichnis – doch nicht mehr in einem Gründerzeitviertel liegt, etwa weil die Mehrzahl der Gründerzeithäuser bereits durch Neubauten ersetzt wurden. ▶

Fall in Hernalz

Anhand eines konkreten Falls lässt sich zeigen, wie stark in der Praxis die »allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens« divergiert. Der Fall illustriert exemplarisch auch die Problematik von unterschiedlichen Definitionen von Wohnumgebung und Viertel.

Das Verfahren dreht sich um eine Altbau-Wohnung unweit des Elterleinplatzes im Herzen von Wien-Hernalz. Die Vermieter hatten das Mietzins-Verfahren von der Schlichtungsstelle zu Gericht abgezogen. In der Folge ging es darum, ob ein Lagezuschlag zulässig ist – und damit um die Frage, ob erstens die Lage überdurchschnittlich ist und zweitens ein Gründerzeitviertel vorliegt.

Die Lagezuschlagskarte der Stadt Wien weist die Umgebung als durchschnittlich aus, laut amtlichem Straßenverzeichnis befindet sich die Liegenschaft darüber hinaus in einem Gründerzeitviertel. Damit stünde kein Lagezuschlag zu.

Gutachten 1 – Mai 2017

Der erste Sachverständige, von den Vermietern beauftragt, bewertet die Umgebung als überdurchschnittlich, weil sich »alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Nahebereich« befänden. Die abgebildeten Karten, auf denen Infrastruktur wie Bäckereien, Supermärkte und Restaurants eingezeichnet ist, reichen im Süden weit über den Yppenplatz im benachbarten Ottakring und im Osten bis über den Hernalser Gürtel.

Ob das Gebiet ein Gründerzeitviertel ist? Der Sachverständige steckt ein Gebiet »bestehend aus mehreren Wohnblöcken« ab (siehe Grafik 1 rechts oben): Hier seien von 29 Gebäuden nur 4 Gründerzeithäuser im Sinne des Richtwertgesetzes. Damit

liege kein Gründerzeitviertel mehr vor und ein Lagezuschlag sei zulässig.

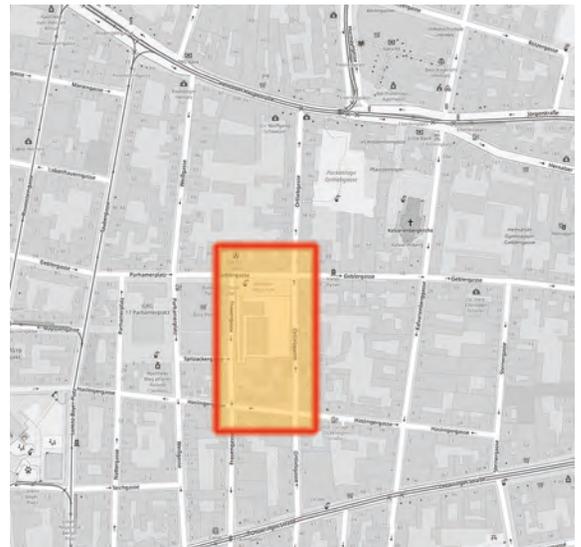
Das Bezirksgericht kritisiert die Darstellung des Sachverständigen und bemängelt die Planausschnitte zur Infrastruktur, »die das gegenständliche Objekt nicht einmal am Rande erfassen«. Mit dem zur Gründerzeit-Frage untersuchten Plangebiet sei »offensichtlich jener Häuserblock ausgewählt worden, welcher die für die Antragsgegner günstigste Variante ermöglichte«, da in diesem »eine für die Gegend untypische Häufung von nach 1945 errichteten Objekten gegeben ist.« Das Gutachten könne vom Gericht nicht verwertet werden.

Gutachten 2 – Oktober 2017

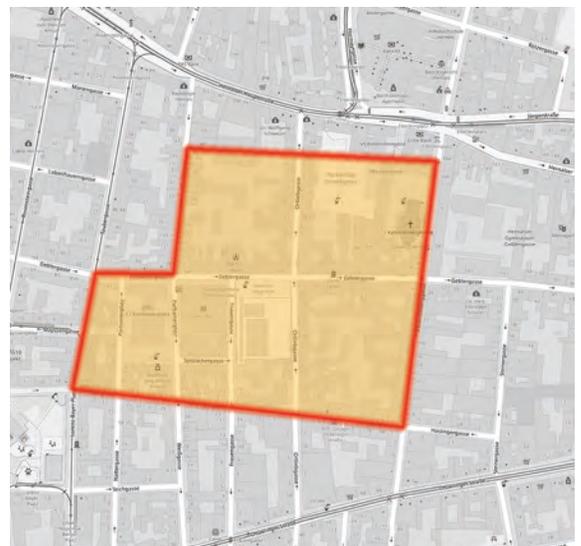
Der zweite Sachverständige, vom Bezirksgericht beauftragt, weist in seinem Gutachten darauf hin, dass sich die Liegenschaft seinen Recherchen zufolge in einem Gründerzeitviertel befinde. Ein Lagezuschlag stehe daher nicht zu. Unter »eingeschränkten Bedingungen«, schreibt er, könne auch im Gründerzeitviertel ein Lagezuschlag geltend gemacht werden. »Die Ermittlung dieser Grundlagen bedürfte allerdings einer gesonderten gerichtlichen Beauftragung.«

Gutachten 3 – Jänner 2019

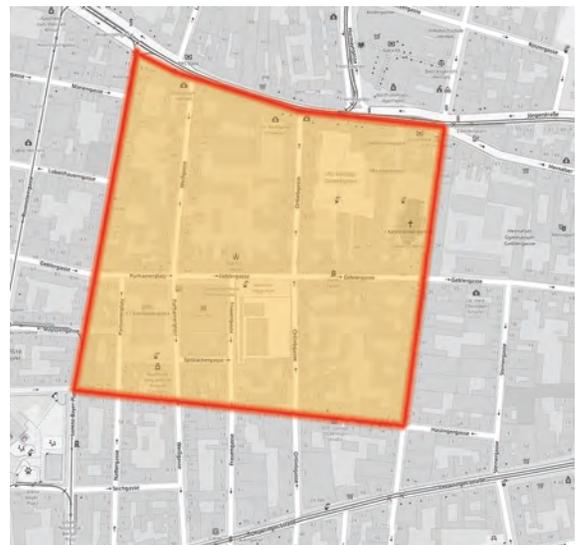
Der vom Gericht beauftragte Sachverständige legt sein zweites Gutachten vor. Dieses soll nun klären, ob es sich um eine durchschnittliche oder nicht durchschnittliche Lage handelt. Die Vorzüge der Infrastruktur fasst er zusammen, indem er einen Umkreis von rund 4 Gehminuten auf einer Karte darstellt und eine Fülle von Einrichtungen aufzählt – die sich allerdings teils weit außerhalb dieses Umkreises befinden. In einer zusammenfassenden Tabelle am Ende des Kartenteils werden die genannten



Gutachten 1, 2017 - markiert: Gebiet der Evaluierung des Gründerzeitviertels



Gutachten 3, 2019 - markiert: Gebiet der Evaluierung des Gründerzeitviertels



Gutachten 4, 2020 - markiert: Gebiet der Evaluierung des Gründerzeitviertels

Einrichtungen trotzdem als »innerhalb einer Gehzeit von 4 Minuten« bezeichnet. Letztlich schätzt der Sachverständige die Lage – unter anderem wegen der »Nahversorgung von Grundstück und Quartier« – als überdurchschnittlich ein.

Zur Frage des Gründerzeitviertels untersucht er die Gebäude »in unmittelbarer und vergleichbarer Umgebung« der Liegenschaft (siehe Grafik 2 links Mitte).

Nach Dafürhalten des Sachverständigen wurden 53% der untersuchten Gebäude in der Bauperiode 1848-1918 errichtet und damit »die Einstufung der MA50 belegt, die bewertungsgegenständliches Gebäude als 'in einem Gründerzeitviertel gelegen' betrachtet.«

Das Bezirksgericht urteilt im Juli 2019, dass kein Lagezuschlag zulässig ist. Das Landesgericht für Zivilrechtssachen entscheidet jedoch im Oktober 2019 im Rekursverfahren, dass das

Erstgericht den Sachverständigen ergänzend zu befragen habe, ob ein Gründerzeitviertel vorliege – da vor 1870 errichtete Gebäude nicht in die Berechnung einzubeziehen seien, sondern nur solche, die in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurden.

Gutachten 4 – August 2020

Der Sachverständige legt sein drittes Gutachten zum konkreten Fall vor. Es geht nun nur noch darum, ob ein Gründerzeitviertel vorliegt oder nicht. Diesmal zieht der Gutachter »typische geographische Grenzen« zur Definition des Viertels, wobei »die vier Eckpunkte des Viertels mindestens 5 Minuten von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt« seien (siehe Grafik 3 links unten).

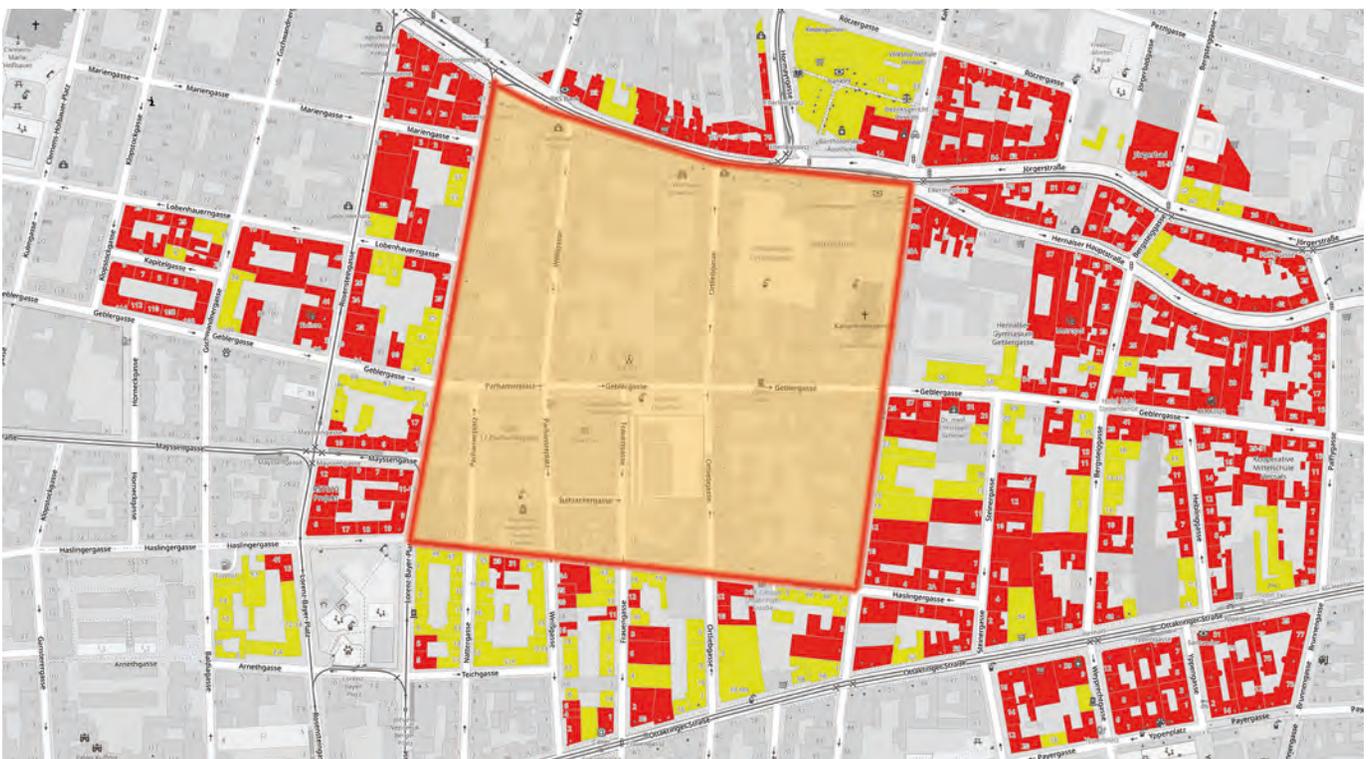
Nun liege dem Sachverständigen zufolge plötzlich doch kein Gründerzeitviertel mehr vor.

Fragen aufgeworfen

Nach all den Gutachten bleiben Rätsel – unter anderem: Warum

umfassen die Einrichtungen der Infrastruktur, die laut vorigem Gutachten in 4 Gehminuten erreichbar seien, ein größeres Gebiet als jenes zur Bewertung des Gründerzeitviertels, dessen Eckpunkte laut diesem Gutachten mindestens 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt sind? Würden jene Häuserblocks in die Gründerzeit-Bewertung aufgenommen, in der sich die erwähnten Infrastruktureinrichtungen befinden, ergäbe sich ein Bereich wie in der Abbildung unten – mit ungleich höherer Wahrscheinlichkeit für eine Einstufung als Gründerzeitviertel, weil hier Gebäude aus der Bauperiode 1848-1917 überwiegen (siehe Grafik).

Zwei Sachverständige und vier Gutachten haben im konkreten Fall viele Fragen aufgeworfen. Ein Einzelfall. Aber er gibt Einblick in das Problemfeld des Lagezuschlags – eines Instruments, das keine einzige Wohnung billiger, aber viele immer teurer macht.



Grafik: Gebäude aus der Bauperiode 1848-1917 in rot, alle anderen Bauperioden gelb/farblös gekennzeichnet. Gebiet der Evaluierung des Gründerzeitviertels orange markiert.

Dinge raus, Natur rein

Eine Einführung ins Thema Wohnpsychologie samt konkreten Empfehlungen und Praxistipps liefert Barbara Perfahl in ihrem neuen Werk *Wohnpsychologie für die Praxis*. Fair Wohnen hat das Buch für Sie gelesen.

Fast 90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in Gebäuden. Doch unsere Sinnesorgane, unsere Wahrnehmung und unser Denken haben sich über Abertausende von Jahren in der freien Natur entwickelt. Im Vergleich zur Menschheitsgeschichte ist die Zeitspanne, in der Architektur unseren Lebensraum bestimmt, nur ein Wimpernschlag. Unsere Sinne funktionieren am besten in einer natürlichen Umgebung und unser evolutionäres Erbe bestimmt noch heute, wie Räume auf uns wirken.

Jeder Raum lässt uns emotional reagieren, erklärt Wohnpsychologin Barbara Perfahl in ihrem neuen Buch *Wohnpsychologie für die Praxis*. Neben der baulichen Ausgestaltung – wie Größe, Fenster, Inventar – wirken Räume auf einer symbolischen Ebene – dazu gehören Nutzung, Materialien und Farben.

Eine weitere – die ästhetische – Wirkebene unterteilt sich in Reizniveau, Zusammenhang und Mystery.

Reizniveau meint die Anzahl der Reize in der aktuellen Umgebung. Der Mensch bevorzugt ein mittleres Reizniveau. Sowohl

monotone als auch überkomplexe Umgebungen führen zu Stress. Wichtig ist auch, ob man in der Fülle der Reize Zusammenhang und Struktur erkennen kann. Gibt es keinen Zusammenhang der Reize, dann können wir uns schlecht orientieren und wir empfinden die Umgebung als unübersichtlich und unruhig. Der Begriff Mystery beschreibt, ob es in der Umgebung etwas zu entdecken gibt. Zu wenig Mystery bewirkt Langeweile, zu viel Mystery unangenehme Gefühle.

Am wohlsten fühlen wir uns in Umgebungen mit mittleren Reizniveau, vorhandenen Zusammenhängen und einem mittleren Grad an Mystery.

Als Beispiel nennt die Autorin Gärten: Ein Garten, der ausschließlich aus seiner ebenen und kurz gemeldeten Rasenfläche besteht, bietet wenig Reize, keine Zusammenhänge und kein Mystery. Das empfinden die meisten schnell als langweilig. Ein unstrukturierter, dschungelähnlicher Garten bietet maximales Reizniveau, keine Zusammenhänge und maximales Mystery, was den meisten von uns unheimlich erscheint. Der optimale Garten bietet mittleres

90%
unserer Zeit verbringen wir in Gebäuden.

Reizniveau, Zusammenhänge (Pflanzen in Beeten gesetzt, nach Farben geordnet) und mittleres Mystery. Hier können wir uns gut orientieren; Wege, die in Kurven durch den Garten führen, machen neugierig, was dahinter auf uns warten könnte.

Dinge raus

Im praktischen Teil kommt die Autorin wieder auf das mittlere Reizniveau zurück. Wir fühlen uns am wohlsten, wenn in Wohnräumen nicht zu viel, aber auch nicht zu wenig vorhanden ist. In der Praxis befinden sich oft zu viele Dinge im Raum. Perfahl empfiehlt, zu prüfen, ob man Dinge entfernen kann.

50%
aller Deko-Gegenstände sollten Sie im Experiment entfernen.

Ein Experiment: entfernen Sie mindestens 50 Prozent aller Deko-Gegenstände (Bilder, Vasen, Kissen usw.) und stellen Sie diese in einen Karton in einem anderen Zimmer. Wie wirkt der Raum nun?

Eine weitere Technik zur Reizreduktion ist es, bewusst freie Flächen zu schaffen. Das betrifft Wände, aber auch Ablagen und Tische. Auch hier kann man mit einem Richtwert von 50 Prozent arbeiten – versuchen Sie, die Hälfte aller Flächen freizubekommen.

Inseln schaffen

Ein weiteres Beispiel folgt den bereits genannten Zusammenhängen. Die einfachste Art, diese herzustellen, ist, Gegenstände zu gruppieren und Zonen zu schaffen.

In einem Raum lässt sich auf einfache Weise eine Zone schaffen, indem ein Teppich wie eine Insel eingesetzt wird. So lassen sich Wohn- und Essbereich in Zonen trennen.

Wohnpsychologie für die Praxis

Wie aus Räumen ein Zuhause wird
Von Barbara Perfaul.
Blottner-Verlag,
1. Auflage 2022.
144 Seiten,
53 farbige Bilder.
Fester Einband.
ISBN 978-3-89367-159-5

Natur rein

Unserem evolutionären Erbe entsprechend entspannt und erholt uns eine natürliche Umgebung. Kulturübergreifend finden Menschen die gleichen vier Elemente schön: Wasser, eine Aussicht, Bäume und blühende Wiesen. Bringen Sie also Natur in Ihre Räume. Holz hat eine messbar positive Wirkung, Zimmerpflanzen günstige Effekte. Wer in der Stadt wohnt und durch die Fenster keinen Blick

in die Natur zur Verfügung hat, kann diesen auch simulieren. Bilder von Natur, etwa ein Bild oder ein Foto einer schönen Landschaft, haben eine ähnliche Wirkung wie der Blick in die Natur selbst.

Perfaul gelingt in ihrem Buch die Balance zwischen Theorie und Praxis und hält für alle, die tiefer in das Thema eintauchen wollen, zahlreiche Quellen und weiterführende Infos bereit.



WOHNPSYCHOLOGIE FÜR DIE PRAXIS



WIE AUS RÄUMEN EIN ZUHAUSE WIRD



Über die Autorin

Lesern von *Fair Wohnen* ist Barbara Perfaul seit der Dezember-Ausgabe 2020 ein Begriff. Dort stellen wir mithilfe ihrer Expertise Konzepte und Hintergründe des Home Stagings vor. Als Wohnpsychologin beschäftigt sich die Linzerin mit dem Einfluss von Räumen auf unser Wohlbefinden und der Frage nach guter Raumgestaltung. Sie schreibt Bücher und Artikel zum Thema, berät bei der Gestaltung von Wohn- und Geschäftsräumen und unterstützt Medien als Expertin für Wohnfragen. Nach vielen Jahren in Deutschland lebt sie seit 2019 wieder in Linz, wo sie zusammen mit ihrer Schwester die Firma »The Staging Sisters« betreibt.

Grüne Atomenergie gibt es nicht

Die steigenden Energiepreise und die Angst vor Engpässen bei Gas und Strom treiben Europa ausgerechnet nach Beschluss des Green Deal zurück zur Atomkraft. Für Europa-Abgeordneten Hannes Heide ist das der falsche Weg, er setzt sich für andere, umweltfreundliche Alternativen ein.



Hannes Heide ist Europaabgeordneter und setzt sich im Regionalausschuss für die Förderung des grünen Wandels, weg von Kohle- und Atomkraftwerken, hin zu erneuerbaren Energien ein.

Die Europäische Union erlebt eine der schwersten Energiekrisen seit den Siebzigerjahren. Logistikpannen, verursacht durch die Pandemie, falsche Strategien beim Einkauf von Gasreserven und der erhöhte, weltweite Bedarf haben die Gaspreise und daran gebunden auch die Stromkosten in die Höhe getrieben. Diesen Winter hat kaum ein Haushalt ohne Erhöhung der Energiekosten überstanden. Das belastet vor allem Familien und Geringverdiener enorm. Die EU-Kommission reagiert auf die Turbulenzen am Energiemarkt mit einer Rückkehr zur Atomenergie. In den nächsten drei Jahrzehnten, die Europa als Übergangphase für den Ausstieg aus der Kohle definiert hat, soll so der Energiebedarf gesichert werden.

Verrat am Green Deal

Zum Jahreswechsel verkündete die Kommission, dass Investitionen in Atomkraftwerke unter bestimmten Bedingungen als nachhaltig eingestuft werden können. Klimaschützer bewerten das als Verrat an den Zielen des europäischen, grünen Wandels. Vor allem weil die Anlagen,

die für einen klimafreundlichen Umgang mit Kernenergie benötigt werden, noch nicht existieren. »Atomkraft ist keine Alternative, auch wenn es der einfachere Weg wäre, würden wir damit nur zukünftigen Generationen zusätzliche Probleme aufhalsen. Kernenergie ist weder sicher noch wirtschaftlich und auch nicht nachhaltig. Die Zukunft der Energiegewinnung liegt ganz klar bei erneuerbaren Energieträgern. Das muss sich auch in der europäischen Förderpolitik widerspiegeln«, sagt Europaabgeordneter Hannes Heide.

Wie kommt Europa aus der Energiekrise?

Durch das Ende der Kohlekraftwerks-Ära wird der Gasverbrauch in den nächsten Jahren steigen und die zunehmende Elektrifizierung der Mobilität und fast allen Bereichen unseres Alltags ist gleiches auch für den Stromverbrauch in Europa zu erwarten. »Trotzdem darf sich Europa nicht von den großen Energienationen, wie Russland abhängig machen. Der Bedarf muss durch einen Mix an verschiedenen Maßnahmen gedeckt werden. Der Ausbau

erneuerbarer Energien ist dabei zukunftsweisend«, ist Heide überzeugt. Seiner Meinung nach wird der Bedarf an grünem Strom so massiv steigen, dass die Energieversorger zu Investitionen in Solarenergie und Windanlagen gezwungen sein werden. Zusätzlich braucht es Innovationen, um diese Energie auch effizient zu speichern und vonseiten der Hersteller die Senkung des Stromverbrauchs für Maschinen und Geräte. Dringend erforderlich ist zudem der solidarische Ausbau der europaweiten Strominfrastruktur, um den Strom von Regionen mit hohem Überschuss, etwa im Norden, wo viel Windkraft erzeugt wird und Sonnenmetropolen im Süden Europas, zu energieintensiven Verbrauchern der Industrie und großen Städten zu leiten.

Energiesparen im Haushalt

Auch für Mieter und Mieterinnen gibt es innovative Ideen, die zur Energieeffizienz beitragen. So kann moderner Wohn- und Städtebau jedes Haus, jede Straße und jede Gemeinde energieautark machen. Der Verbrauch muss sich auch den Ressourcen anpassen, moderne Systeme



Kommt es zum
Comeback der Atom-
kraft in Europa?

könnten erkennen, wann genug Strom aus Solar- oder Windenergie vorhanden ist und aktivieren nur dann die Waschmaschine oder die Ladung des Elektroautos. »Diese Strategie erfordert noch viel Arbeit – politisch und an der Infrastruktur, aber sie wird unser Energienetz effizienter und widerstandsfähiger machen, da viele Kleinerzeuger dazu beitragen, anstatt wenige große Reaktoren«, sagt Heide. Neben Österreich und Deutschland sprechen sich bislang leider nur Luxemburg, Dänemark und Portugal klar gegen die Neubewertung der Atomkraft aus. Einige Mitgliedsländer springen bereitwillig auf das Comeback der Atomkraft an. Die neue niederländische Regierung plant, kleine Reaktoren zu errichten, und in Italien drängt die rechtspopulistische Lega

auf eine Volksabstimmung zum Neubau von Atomkraftwerken.

Taktik am Verhandlungstisch

Noch ist Europa ein energiepolitischer Fleckerlteppich. Die Europäische Union treibt zwar den grenzübergreifenden Ausbau der Netze voran, doch die Mitgliedstaaten treffen ihre Entscheidungen zur Energiestrategie unabhängig. »Dieses System ist in Krisenzeiten anfällig und ermöglicht, dass sich die Nationalstaaten gegeneinander auspielen und den Wettbewerb zusätzlich antreiben«, betont Heide. Im Frühling soll ein neuer Energiegipfel die Weichen für Europas energiepolitische Zukunft stellen.

Die Energiepreise werden bis dahin voraussichtlich wieder sinken, doch die Rechnungen

der Mieter und Mieterinnen bleiben weiter hoch. Die von der Bundesregierung angekündigte Entlastung durch den Energiekostenausgleich scheidet derzeit noch an der Umsetzung. Es ist unklar, wer die einmalig 150 Euro an alle Haushalte ausbezahlen soll. Die Energieversorger wollen und können diese Aufgabe nicht übernehmen, da sie keine Einsicht in die Vermögensverhältnisse der Kunden und Kundinnen haben und somit den Anspruch nicht überprüfen können. Bei der Vergabe soll nämlich das Einkommen nach Haushaltsgröße berücksichtigt werden. »Wichtig ist, dass die Hilfe schnell kommt, denn die Haushalte stehen schon jetzt Energierechnungen gegenüber, die sich oft verdoppelt und verdreifacht haben«, zeigt sich Hannes Heide besorgt.

Projekt: Team!

Werfen Sie mit *Fair Wohnen* exklusiv einen Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung und lernen Sie die Menschen, die tagtäglich für Sie im Einsatz sind, kennen. Im fünften Teil unserer Serie stellen wir das Projektteam der Zentrale in Wien vor.



Rat & Hilfe
für Mieter
bei der MVÖ Wien:



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

Helfen in Not ist unser Gebot – das Motto der Feuerwehr gilt auch für das Wiener Projektteam.

Die vier Topjuristen des Teams arbeiten praktisch in alle Richtungen und springen dort ein, wo es vonnöten ist. Sie beraten persönlich und telefonisch, bearbeiten Akten, verhandeln für Mitglieder vor Schlichtungsstelle und Gerichten.

Fair Wohnen stellt die Mitglieder des Teams in alphabetischer Reihenfolge vor.

Hubert Arnold ist seit 2012 bei der Mietervereinigung tätig. »Mir war schon während des Studiums klar, dass das Thema Wohn- und Mietrecht für mich ein zentrales ist – weil es hier die Möglichkeit gibt, Schwächeren beizustehen.« Einer der Schwerpunkte Arnolds ist die Verhandlungsführung, zwei bis drei Tage pro Woche ist er vor Schlichtungsstelle oder Gerichten aktiv. Seine Freizeit gehört der Familie und der Musik. Er spielt Klavier und Gitarre, hat mit seiner Band ein eigenes Album aufgenommen und war sogar auf einer kleinen Tournee. Coronabedingt musste die Band zuletzt pausieren, Arnold kann den kreativen Neustart kaum erwarten: »Ohne Musik geht nix.«

Claudia Dettelbacher-Weiler arbeitete lange Zeit im Bereich Miet- und Immobilienrecht und stieß 2017 zur Mietervereinigung. »Ich schätze das gute Betriebsklima und das vielfältige Aufgabengebiet.«

Apropos Aufgabengebiet: »Rechtsberatungen, Verhandlungen bei der Schlichtungsstelle, Ortsaugenscheine bei Gerichtsgutachten und Beantwortung von Webanfragen«, umreißt die erfahrene Juristin aus dem Kärntner Lavanttal

ihren Tätigkeitsbereich. Ihre Freizeit verbringt Dettelbacher-Weiler mit einer abwechslungsreichen Melange aus Sport und Kultur, die von Schwimmen und Tanzen über Opern bis zu Vernissagen reicht.

Eva Pelizon war von 2009 bis 2012 bei der Mietervereinigung und ist seit 2018 wieder an Bord. »Das Thema Wohnrecht hat mich schon immer interessiert«, erklärt die Wienerin, deren Schwerpunkte Rechtsberatungen und Aktenaufnahme sind, gelegentlich auch Verhandlungen und Lokalaugenscheine.

»Ich finde es in Zeiten wie diesen extrem wichtig, dass es uns gibt«, betont Pelizon die beratende und helfende Rolle des Vereins. Nachsatz: »Es taugt mir einfach bei der Mietervereinigung.«

Neben Büchern vertieft sich die Juristin in ihrer Freizeit gerne in das Spielgenre der »Escape Rooms«.

Daniel Piff begann schon als Student bei der Mietervereinigung zu arbeiten und ist seit 2015 fix dabei. »Meine Aufgaben sind hauptsächlich Mietvertragsüberprüfungen«, erklärt der Niederösterreicher. Darüber hinaus gilt es, bei Ausfällen in anderen Teams juristisch auszuhelfen und deren Fälle mitzubetreuen.

Neben der Beratung der Mitglieder engagiert sich Piff intern als Betriebsrat für die Belegschaft. Die sehr niedrige Fluktuation der Mitarbeiter ließe auf deren Zufriedenheit schließen, sagt er. Seine Freizeit widmet Piff der Familie.



Hubert Arnold, Jurist



Claudia Dettelbacher-Weiler, Juristin



Eva Pelizon, Juristin



Daniel Piff, Jurist

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Pressekonferenz

In einer gemeinsamen Pressekonferenz forderten Mietervereinigung und Arbeiterkammer (AK) Anfang Februar die Aussetzung der für April geplanten Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten, eine Eindämmung der Befristungen und die Umsetzung der wohnpolitischen Maßnahmen des Regierungsprogramms - wie die Einführung des Bestellerprinzips bei Maklern. Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien und Thomas Ritt, Leiter der AK-Abteilung Kommunal und Wohnen, standen den zahlreichen berichtenden Medien als Gesprächspartner zur Verfügung. Mehr Informationen zum Thema finden Sie in der Titelgeschichte ab Seite 14.



Elke Hanel-Torsch und Thomas Ritt bei der Pressekonferenz zum Thema Aussetzung der Richtwert- und Kategoriemieten.

Wien

MVÖ beriet bei Messe in Margareten

Auf der Messe für Ein-Personen-Unternehmen (EPU) und Neue Selbstständige im November in Margareten war die MVÖ mit einem Info- und Beratungsstand vertreten. Eröffnet wurde die Messe von Wirtschaftsstadtrat Peter Hanke, der anschließend auch beim MVÖ-Stand verweilte, wo Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch und Experte Oliver Ruetz die Gelegenheit zu einem Foto nutzten.



MVÖ-Jurist Oliver Ruetz, Elke Hanel-Torsch und Stadtrat Peter Hanke.

Niederösterreich/Burgenland

Jahreshauptversammlung MVÖ Niederösterreich/Burgenland

Am Mittwoch, 25. Mai 2022, findet um 16.00 Uhr in der Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, im Mezzanin die Jahreshauptversammlung der Mietervereinigung Niederösterreich/Burgenland statt.

Einladungen zur Teilnahme an der Veranstaltung erfolgen separat.

Wien

Zu Gast bei der MVÖ: Pamela Rendi-Wagner

Prominenter Besuch: Pamela Rendi-Wagner war Ende Jänner zu Gast in der MVÖ-Zentrale in Wien. Die SPÖ-Bundespartei-vorsitzende sprach mit MVÖ-Landesvorsitzender Elke Hanel-Torsch und den MVÖ-Mietrechtsexpertinnen Simona Böhm und Marisa Herzog-Perchtold über aktuelle Probleme der Mieter, Antworten zur massiven Teuerung und die Aussetzung der im April drohenden Mietpreiserhöhung.



Ein Blick in *Fair Wohnen* gehört dazu: Marisa Herzog-Perchtold, Elke Hanel-Torsch, Pamela Rendi-Wagner und Simona Böhm.



Böhm, Rendi-Wagner, Herzog-Perchtold und Hanel-Torsch



Hanel-Torsch, Herzog-Perchtold und Rendi-Wagner in der MVÖ-Zentrale.

Wien

MVÖ bei TV-Live-Talk im Parlament

Wie garantieren wir leistbares Wohnen? Elke Hanel-Torsch (Vorsitzende MVÖ Wien) war im Jänner als Expertin zum TV-Talk »Politik am Ring« im Parlament geladen. Die Juristin diskutierte mit den Wohnbausprechern aller Parlamentsfraktionen und stellte die Vorschläge und Forderungen der MVÖ vor. Eine Zusammenfassung der Debattebeiträge ist als Video auf dem Youtube-Kanal der Mietervereinigung verfügbar (siehe QR-Code).



Video: »Politik am Ring im Parlament«



www.youtube.com/watch?v=PRjVIPUsms

TV-Talk: Elke Hanel-Torsch im Gespräch mit Moderator Gerald Groß.

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
Telefon: 01/2142310-24
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Sprechstunden: Dienstag 16.00-17.00 Uhr,
Mittwoch 13.30-15.00 Uhr
Sommersperre von 4. Juli bis 5. September 2022

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

Jagdstraße 1B/1. Stock
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
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
Wir sind wieder für Sie da! Beratungstermine von 17-18 Uhr am:
16. Dezember 2021, 20. Jänner 2022, 17. Februar 2022, 17. März 2022

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

1180 Währing/1190 Döbling

Billrothstr. 34
Tel: 01/3684279-17, Mail: waehring-doebling@mietervereinigung.at
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!

Bitte beachten Sie bei persönlichen Beratungsterminen die aktuell in Ihrem Bundesland geltenden Corona-Sicherheits- und Hygienebestimmungen und halten Sie die erforderlichen Nachweise bereit. Nutzen Sie auch unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon 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: 21. März, 25. April, 16. Mai

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettgasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 15. März, 19. April, 17. Mai

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung mit Frau Kornelia Hammer unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 15. März, 19. April, 17. Mai

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 8. März, 12. April, 10. Mai

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 10. März, 14. April, 12. Mai

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–15.30 Uhr

Termine: 17. März, 21. April, 19. Mai

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 15. März, 19. April, 17. Mai

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 28. März, 25. April, 23. Mai

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 28. März, 23. Mai

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 28. März, 23. Mai

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 1. März, 5. April, 3. Mai

STUDENTEN:

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 9. März, 13. April, 11. Mai

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 24. März, 28. April,

19. Mai – 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. Für fremdsprachige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für MigrantInnen OÖ«, Bulgariplatz 12, 4. und

5. Stock, 4020 Linz, Tel: 0732/667363 ein

Dolmetsch sowie ein/e JuristIn der Mietervereinigung zur Verfügung.

4320 Perg

Herrenstraße 20/9, Tel: 05/7726-2500

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

Tel: 05/7726-1200, 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

Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des

Monats von 14.00 bis 16.00 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

Ich konnte meine Wohnungstür nicht mehr aufsperrern. Der herbeigerufene Schlüsseldienst hat festgestellt, dass das Schloss klemmt und einen neuen Zylinder eingebaut. Wer trägt die Kosten?

ANTWORT

Im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) ist die Eingangstüre grundsätzlich ein allgemeiner Teil des Hauses und damit Vermietersache. Handelt es sich nicht um MRG/WGG-Anwendbarkeit, dann wäre der Mietvertrag auf relevante Inhalte zu prüfen. Manchmal decken Haushaltsversicherungen eine Reparatur bzw. den Austausch des Schlosses. Fragen Sie eventuell bei Ihrer Haushaltsversicherung nach, ob der Austausch übernommen wird.

FRAGE

Eine lärmende Hauspartei raubt den anderen im Haus den Nerv. Trotz mehrerer Gespräche mit dem Nachbarn hat sich die Situation nicht verbessert. Was kann man unternehmen?

ANTWORT

Grundsätzlich haben Sie als Mieter drei Möglichkeiten: Sie können den Sachverhalt bei der Polizei anzeigen, denn die Erregung störenden Lärms in ungebührlicher Weise stellt nach den jeweiligen Landespolizeigesetzen einen Verwaltungsstraftatbestand dar. Dabei ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob eine angezeigte Lärmerregung störend und ungebührlich ist. Die Beurteilung erfolgt in der Regel durch die Polizei. Sie können direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine Klage (Schutz gegen »Immisionen«) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen künftig zu unterlassen. Sie können sich auch an den Vermieter wenden und von diesem Abhilfe verlangen, denn der Vermieter ist gemäß

§ 1096 ABGB verpflichtet, dem Mieter den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes zu gewährleisten. Dieser Anspruch besteht aber nur bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebrauches des Mietobjektes.

FRAGE

Ich möchte eine Wohnung mieten, allerdings irritiert mich eine Klausel im Vertrag, die besagt, dass ich für ein Jahr auf die Kündigung verzichte. Was passiert, wenn ich trotzdem früher ausziehen möchte?

ANTWORT

Ein beidseitiger Kündigungsverzicht bei einem unbefristeten Mietvertrag auf ein Jahr ist jedenfalls wirksam und daher eine vorzeitige Kündigung ausgeschlossen. Sollte Sie daher schon vor Ablauf eines Jahres wieder ausziehen wollen, dürfen Sie eine derartige Klausel nicht akzeptieren.

Ostern — im Lexikon

Ostern, Fest der Auferstehung Christi von den Toten, das älteste christliche Fest, verschmolzen mit älteren Frühlingsfeiern, ursprünglich am ersten Tag der Woche (Sonntag) gefeiert, seit dem 2. Jh. als jährlich wiederkehrendes Fest bezeugt. Das Gedächtnis an das Leiden Christi vollzog sich in »Trauerfeiern«, sie wurden in der Karwoche, der Woche vor Ostern, abgehalten.

Der Ostertermin richtet sich nach dem jüdischen Passachfest. Im 2. Jh. wurde die Berechnung des Termins zwischen Rom und den morgenländischen Kirchen strittig (siehe Osterfeststreit). Heute wird Ostern allgemein am ersten Sonntag nach dem Frühlingsvollmond gefeiert. Fällt dieser Vollmond auf einen Sonntag, ist die Osterfeier erst am folgenden Sonntag, damit das christliche Osterfest nicht mit dem jüdischen zusammenfällt.



Eine Insel zu Ostern?

1722 entdeckten die Holländer eine Insel. Und weil man gerade den Ostersonntag schrieb, wurde sie Osterinsel genannt. Auf spanisch heißt sie Isla de Pascua und liegt im südöstlichen pazifischen Ozean, etwa 3500 km westlich der chilenischen Küste. Die Insel mit ihren 600 Einwohnern auf einer Fläche von 117 Quadratkilometern hat mit dem Osterfest nichts gemeinsam, wenn man vom Namen absieht. Auf dem vulkanischen Gestein rund um den Hauptort Hanga-Roa wachsen Kaffee, Zuckerrohr und Früchte. Und wie das Lexikon weiter berichtet: Kennzeichnend für die Osterinsel



Aller Österliches

sind über 140 Monolithe (Moais), bis 25 m hohe Kolossalbüsten aus Lava.

Weil wir gerade bei der österlichen Geographie sind: Wer hat schon gewußt, daß es auch einen Landstrich namens Osterland gibt? Das ist der alte Name der Landschaft zwischen Mulde und mittlerer Saale, um Leipzig und Altenburg.



Osterhasen und andere Hasen

Wie es genau zum Osterhasen gekommen sein mag, ist heute nicht mehr ganz nachvollziehbar. Eines ist gewiß: daß Kinder im Hasen den Eierbringer zu Ostern sehen — und das ist immerhin seit 1682 im deutschen Sprachraum bezeugt. Kritische Deuter behaupten, der Osterhase sei gar nur aufgrund der falschen Auslegung einer Darstellung des Osterlammes entstanden. Wie auch immer: er ist uns allen ans Herz gewachsen. Mehr als alle anderen Tiere, die in manchen Gegenden ebenfalls als Eierbringer fungieren: Hahn, Auerhahn, Fuchs, Kranich, ja sogar der Storch.

Und damit es bei der nächsten Begegnung mit Hasen oder ähnlichem nicht zu Verwechslungen kommt — denn Kaninchen sind eben Kaninchen, und Hasen eben Hasen — hier das Wesentliche:

Das Kaninchen hat grundsätzlich kürzere Ohren, die nur bis zwischen Auge und Schnauzenöffnung reichen und nicht wie beim Hasen bis zur Schnauze selbst. Und für alle, die's genau wissen wollen: die Kaninchen leben gesellig in Erdbauten, die Hasen nie!

Für alle Hasenfachleute, und jene, die es noch werden wollen: des Hasen Ohren heißen Löffel, der kurze Schwanz entweder Blume oder

Hasenpanier und die gespaltenen Lippen Hasenscharte.

Was immer es nun ist, was man rund um die Osterzeit plötzlich lebend vor sich hat, in der Tierhandlung oder beim großen Eiersuchen im Park, man sollte wissen, wie man mit den possierlichen Tierchen umzugehen hat.

Meist sind es Zwergkaninchen, die aufgrund hartnäckiger Kinderbitten Einzug in die Wohnung halten. Hier gilt es wie bei jedem Tierkauf: erst überlegen, dann handeln.

Und suchen Sie bitte beim Kauf nicht unbedingt jenen aus, der die längsten Ohren — im Verhältnis zum Körper — hat: lange Ohren zeigen nämlich an, daß später aus dem Zwerg ein Riese wird!



Außerdem: das munterste Tier im Geschäft verspricht, der beste Spielkamerad zu werden. Bedenken, daß der neue Hausbewohner die Luft verpestet, sind bei wöchentlich zweimaliger Säuberung des Käfigs unbegründet. Lang hat man sie allerdings nicht, denn Kaninchen werden nur fünf bis acht Jahre alt.

Damit der erste Kontakt nicht zu heftigem Strampeln ausartet, sollte man folgendes beachten: Führen Sie eine streichelnde Hand langsam über die anliegenden Ohren den Nacken hinab bis zum Anfang des Rückenfells, wo sie dann ruhig mit festem Griff in den Pelz greifen. Mit der anderen Hand unterstützen Sie das Hinterteil des in der Luft hängenden Tieres und nehmen es dann ganz auf den Arm. Dieses Aufnehmen am Rückenfell ist ein wichtiger Griff, den Sie Kindern unbedingt zeigen müssen, damit das Tier nicht versehentlich oder aus Unwissenheit an den Ohren hochgenommen wird. Die »Löffel« eines Kaninchens sind nämlich sehr empfindlich.

Wie wäre es mit einem selbstgemachten großen Schokolade-Ei? Man braucht dazu ein leeres Pappdeckel-Ei von 12 bis 15 cm Länge. Beide Hälften des Eis legt man sorgfältig mit Alufolie aus, bepinselt diese mit Öl und füllt dann beide Eihälften mit folgender Schokolademasse: 20 dag erwärmte Kochschokolade werden mit 1/4 l ungeschlagenem Obers, einem Eidotter, 10 dag geriebenen Nüssen und ca. 15 dag zerbröselten Oblaten gut verrührt. Die gefüllten Eihälften stellt man so lange in den Eiskasten, bis die Masse erstarrt ist. Dann nimmt man sie aus der Pappdeckelform, fügt beide Hälften mit erwärmter Schokolade zusammen, zieht von der oberen Hälfte die Alufolie ab und schneidet an der unteren Hälfte die Folie entlang der Nahtstelle sauber ab. Das große Schokolade-Ei kann man nun noch mit einer Masche versehen und auf einen Gesteller in ein Nest von Papierwolle setzen.



Ostereier

— einmal anders

Ein hektisches Treiben rund um jene kleinen ovalen Dinger, die das Hauptsymbol des Osterfestes sind, setzt oft seitens der Kinder ein. Da werden Pinsel, Farben, Abziehbilder u. s. w. gerüstet und das große Eierfärben beginnt.

Eierfärben im Papiersäckchen sind zum Beispiel in Papier- und Bastelhandlungen oder auch in Drogerien erhältlich und sind sicher die unkompliziertesten Mittel, um aus Eiern bunte Ostereier zu machen.

Einmal was anderes sind »natürlich« gefärbte Eier. Man kann zum Eierfärben verwenden: Spinat-Absud, Rote-Rüben-Saft, Zwiebel-Schalen, Kaffee-Sud. Mit Wasser verdünnt kann man mit diesen Hilfsmitteln die schönsten Nuancen erzielen. Man kocht die Eier etwa 10 Minuten darin, läßt sie trocknen und reibt sie abschließend mit einer Speckschwarte ein, damit sie schön glänzen. Wer dann noch weiter »künsteln« will, kann mit Klebstoff, Körnern, Gräsern, Gewürzen, gepreßten Blüten, Palmkätzchen u. s. w. wahre Kunstwerke vollbringen.



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

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.