



SEPTEMBER 2018

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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

Mut zu Farbe

Es muss nicht immer Weiß sein

Kein Dach über dem Kopf

Die Geschichte hinter dem Abriss-Drama in Wien

MVÖ gewinnt »Gründerzeit-Krimi«

Mietrecht: Erfolg im Kampf gegen Lagezuschlag

Ausmalen: alles, was Recht ist

So sieht die Rechtslage bei der Wohnungsrückgabe aus

Die Haken am Smart Meter

Die Hintergründe zu den neuen Stromzählern

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



www.mietervereinigung.at

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



Interview
Georg Niedermühlbichler ist seit 10 Jahren Präsident der MVÖ: Ein Blick zurück und ein Blick nach vorn.
Seite 4



Coverstory
Raus aus dem weißen Kasten! Eine Expertin erklärt, wie gut uns Farbe tun kann, wenn sie richtig eingesetzt wird.
Seite 14



Fall
Mitten in Wien hat ein Hauseigentümer Mietern das Dach über dem Kopf wegreißen lassen. Die MVÖ hilft.
Seite 18

Liebe Leserinnen und Leser,

leistbares Wohnen ist kein Schlagwort, sondern eine zentrale Herausforderung für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft.

Der geförderte Wohnbau als preisdämpfendes Element ist in den letzten Jahren immer stärker unter Druck geraten. Ein Grund dafür sind stetig steigende Grundstückspreise, die es gemeinnützigen Bauvereinigungen schwierig machen, Flächen für die Errichtung leistbarer Wohnungen zu finden.

Betriebskosten-Check für alle	8
Alle Infos zur Aktionswoche der Mietervereinigung Österreichs	
Mietpreise explodieren	10
Hans-Heinz Plaschka über Preistreiber beim Wohnen	
Fall	12
Mietervereinigung gewinnt »Gründerzeit-Krimi«	
Die Haken am Smart Meter	22
An den neuen Stromzählern scheiden sich die Geister	
Farbe – aber richtig!	24
Welche Beschichtung für welchen Zweck geeignet ist	
Ausmalen: alles, was Recht ist	26
Was Mieter über Wandfarben wissen sollten	
Rätsel um Rot	28
Warum die Blätter ihre Farbe wechseln	
Wildkräuterkönigin	30
Herbst-Tipps von Kräuterwirtin Gerda Stocker	
Was haben wir von Sammelklagen?	32
Kolumne von EU-Parlamentarier Josef Weidenholzer	
MVÖ intern	34
Aktuelles aus der Mietervereinigung	
Servicestellen in ganz Österreich	36
Wie ist das eigentlich?	38
Konkrete Fragen – konkrete Antworten	

Wien hat nun einen Schritt in die richtige Richtung gesetzt: mit einer neuen Widmungskategorie »Geförderter Wohnbau« sollen die Kosten für Bauland begrenzt und der Spekulation mit Grundstücken ein Riegel vorgeschoben werden. Eine Maßnahme, die in dieser Form auch in anderen Bundesländern wirksam sein könnte.

Letztlich steht aber die Bundesregierung in der Verantwortung, endlich dafür zu sorgen, dass Wohnen wieder leistbar wird. Denn es braucht ein faires Mietrecht für alle mit klaren Mietzinsobergrenzen und eine klare Regelung der Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Genau das könnte mit dem Universalmietrecht erreicht werden. Der Vorschlag dazu liegt seit langem auf dem Tisch.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler



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

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



Auflage E-Paper: 23.000 Exemplare
Coverfoto: valentinrussanov/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.

»Bei Problemen mit dem Vermieter sind wir zur Stelle«

Seit 10 Jahren steht Georg Niedermühlbichler als Präsident an der Spitze der Mietervereinigung. Zeit für eine Bilanz: Im Gespräch mit *Fair Wohnen* wirft er einen Blick zurück und einen nach vorn.

Fair Wohnen: Du bist seit 28. März 2008 Präsident der Mietervereinigung. Mit welchen Zielen hast du damals begonnen?

Georg Niedermühlbichler: Als mich die damalige Präsidentin Doris Bures gefragt hat, ob ich das Amt übernehmen würde, habe ich sofort zugesagt. Ich war bereits Bundes- und Wiener Landessekretär und mir war es wichtig, die Mietervereinigung mit ihren vielen Mitgliedern und tollen Mitarbeitern österreichweit organisatorisch und technisch zu modernisieren. Eines der Ziele war, nach außen hin durch die Präsenz im Internet und nach innen hin durch den Aufbau eines neuen Telefon- und EDV-Systems noch kundenorientierter zu werden - und darüber hinaus natürlich die Interessen der Mieter zu vertreten.

Was hat sich in den letzten 10 Jahren intern geändert?

Es klingt banal, aber die wichtigste Änderung aus meiner Sicht war ein neues

Telefonsystem. Nachdem es von Seiten der Mitglieder zu Beschwerden über lange Wartezeiten am Telefon gekommen war, haben wir uns für eine neue VoIP-Lösung (Voice over Internet Protocol, Anm.) entschieden. Dieses neue internet-basierte System hat uns ermöglicht, die Wartezeiten am Telefon stark zu reduzieren. Die Einführung unserer Telefonberatung hat einerseits die Kundenzufriedenheit erhöht und andererseits den Beratungsdruck im Haus verringert.

Eine maßgebliche Neuerung war auch, ein EDV-System zu kreieren, das Mitgliederverwaltung und Verfahren zusammenführt. Dadurch sind die Abläufe intern schneller und effizienter geworden, für die Juristen wurde die Beratung vereinfacht. Heute kann jederzeit ein Jurist für einen anderen einspringen.

Im Zuge der Neugestaltung unserer Homepage haben wir einen Login-Bereich für Mitglieder geschaffen, in dem diese selber ihre Termine ►



einsehen können. Über die Webberatung können Mitglieder nun auch direkt den Rat unserer Juristen in Anspruch nehmen.

Was sich in den letzten 10 Jahren im Umfeld geändert?

Von 2000-2006 gab es eine schwarzblaue Bundesregierung, die eigentlich nur darauf bedacht war, dass Mietrecht einzuschränken und Mieterrechte zu minimieren. Wir hatten dann in der Regierung unter Kanzler Alfred Gusenbauer mit Werner Faymann und Doris Bures als Ministern, die beide aus der Mietervereinigung gekommen sind, im Bereich Wohnen etwas zu verbessern. Das ist mit der kleinen Mietrechtsnovelle auch gelungen. Ein wichtiger Punkt darin war, dass Kautionen auch im Außerstreitverfahren zurückgeholt werden können. Bis dahin waren Streitigkeiten um die Kaution nur mit Anwalt vor Gericht zu regeln. Viele Mieter haben wegen des Kostenrisikos von einem Verfahren Abstand genommen. Man darf das nicht unterschätzen: Meist wird das Dreifache einer Monatsmiete als Kaution verlangt, das kann rasch zwischen 2.000 und 3.000 Euro betragen. Das ist für eine Familie viel Geld. Seit

»Jeder kleine Schritt zählt.«

Kautionen im Schlichtungsstellenverfahren zurückgeholt werden können, besteht de facto kein Kostenrisiko. Damit hat sich das Blatt gewendet: Wir mussten gar nicht mehr so viele Kautionsverfahren führen, weil die Hausverwaltungen rascher einlenkten, um sich ein Verfahren zu ersparen. Die Tatsache, dass immer mehr Wohnungen gewechselt werden, führt dazu, dass auch immer mehr Kautionen bezahlt werden. Wenn die Mieter ihre Kaution nun einfacher zurückbekommen, dann sieht das nach einem sehr kleinen Schritt aus, bringt aber in Wirklichkeit große Verbesserungen. Es ist auch gelungen, klarzustellen, wer für Erhaltungsarbeiten im Inneren der Wohnung - der sogenannten Thermefrage - zuständig ist. Hier wurde festgelegt, dass die Wartung einer Therme der Mieter übernimmt, für die

Reparatur oder Erneuerung einer mitvermieteten Therme aber der Hauseigentümer zuständig ist. Ebenfalls ein wichtiger Punkt ist die Reduktion der Maklerprovision von drei auf zwei Monatsmieten. Man muss dazu anmerken, dass all das harte Ringen mit der ÖVP war, weil diese Partei keinen Bedarf gesehen hat, die Situation der Mieter zu verbessern. Deshalb zählt jeder kleine Schritt.

Als Mietervereinigung würden wir uns natürlich viel mehr wünschen: eine große Mietrechtsreform, die Abschaffung des Lagezuschlags, klare Mietzinsobergrenzen, klare Regelungen bei neu errichteten Wohnungen - wenn das Haus durch die Mieteinnahmen abgezahlt wurde, soll es auch dem Mietrecht unterzogen werden. Das war aber leider mit der ÖVP in der Regierung nicht möglich und ist bei der jetzigen Konstellation der Bundesregierung eher unwahrscheinlich.

Vor allem in den Ballungsräumen steigen die privaten Mieten doppelt so stark wie die Einkommen. Wie lässt sich dieser Trend stoppen und leistbares Wohnen sichern?

Dazu muss man an mehreren Hebeln ansetzen. Das einfachste und wichtigste wäre ein neues Mietrecht mit klaren Mietzinsobergrenzen und einer klaren Regelung der Pflichten von Mieter und Vermieter. Dazu gibt es einen Vorschlag der SPÖ-Wohnbausprecherin Ruth Becher, das sogenannte Universalmietrecht. Das wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

Ein zweiter Punkt ist der Bau neuer, geförderter Wohnungen. Hier engagiert sich die Gemeinde Wien sehr stark. Das stößt aber an natürliche Grenzen wie Bauflächen und Baukosten. Natürlich ist in Wien die Situation immer noch besser als in anderen großen Städten in Europa. Aber was hilft es einem Wiener, zu wissen, dass er sich eine Wohnung, die er sich in Wien nicht leisten kann, in Paris dreimal nicht leisten kann?

Der Gemeindebau ist immer noch die günstigste Wohnform, gefolgt von Genossenschaftswohnungen, wobei hier die Einmalkosten teilweise schon beachtlich sind. Die Gemeinde Wien arbeitet hier mit supergeforderten und SMART-Wohnungen entgegen. Der private Wohnungsmarkt unterliegt derzeit zum Teil zwar noch dem

Mietrechtsgesetz, dieses wird aber oft ausgehebelt. Wenn jemand das Gefühl hat, zu hohe Miete zu bezahlen, stehen wir als Mietervereinigung selbstverständlich zur Verfügung, prüfen, und können in vielen Fällen auch die Miete drastisch senken. Sobald man einen Mietvertrag unterschrieben hat - oder besser noch vor der Unterschrift

»Wir arbeiten im Interesse der Mieter, um die Mietpreise zu senken - für jeden einzelnen, aber selbstverständlich auch für alle.«

- kann man zur Mietervereinigung kommen und diesen überprüfen lassen. In vielen Fällen ist die Miete tatsächlich überhöht. Eine Überprüfung würde ich jedem empfehlen. Viele zahlen mehr als sie zahlen müssten, weil sie nicht wissen, dass es ein Mietrecht gibt und dass man bei uns Unterstützung bekommt.

Die Mietervereinigung gibt es seit über 100 Jahren. In den letzten Jahren sind viele Mitbewerber hinzugekommen, Prozessfinanzierer, neue Mietrechtsorganisationen. Nach wie vor ist die Mietervereinigung die größte und wichtigste Mieterschutzorganisation Österreichs. Was ist das Erfolgsrezept?

Wir haben als einer der wenigen Vereine stabile Mitgliederzahlen und sogar leichte Zuwächse. Unser Erfolgsrezept besteht aus Top-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, engagierten ehrenamtlichen Funktionärinnen und Funktionären und totaler Kundenorientierung. Bei uns gibt es für einen fixen Mitgliedsbeitrag viel Leistung. Bei Problemen mit dem Vermieter sind wir zur Stelle. Wir holen für die Mieter nicht nur weit über 3 Millionen Euro pro Jahr zurück, sondern sparen ihnen auch zukünftige Kosten. Eine Mietreduktion wirkt sich ja auf die gesamte Dauer des Mietvertrags aus. Darüber hinaus sind wir auch

gesellschaftspolitisch als Interessenvertretung sehr aktiv. Grundsätzlich bin ich über jede Organisation froh, die sich für die Interessen der Mieter einsetzt und sehe diese nicht als Konkurrenz, sondern als Partner. Die Prozessfinanzierer sind in dem Sinn positiv, dass sie durch Werbung auf das Thema überhöhter Mieten aufmerksam machen. Letztlich sind Mieter aber bei der Mietervereinigung deutlich besser aufgehoben, weil diese kostengünstiger und effizienter betreut und deutlich mehr Service bietet. Bei uns gibt es Mietrechts-Beratungen, Betriebskostenüberprüfungen, Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten, Kautionsverfahren und, und, und. Das funktioniert, weil wir eine starke, österreichweite Organisation sind und ca. 70.000 Mitgliederhaushalte vertreten. Wir arbeiten im Interesse der Mieter, um die Mietpreise zu senken – für jeden einzelnen, aber selbstverständlich auch für alle.

Wohin entwickelt sich die Mietervereinigung in Zukunft? Wird man mehr zum Dienstleister oder mehr zur politischen Organisation?

Entscheidend ist die Mischung. Ich fände es fatal, sich zu einer reinen Interessenvertretung zurück zu entwickeln. Denn jeder Fall, den unsere Juristen im Haus bearbeiten, bringt uns mehr Informationen. Es ist das Asset der Mietervereinigung, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgezeichnete Arbeit leisten und für die Mitglieder in der Praxis etwas erreichen – ob es Rückzahlungen überhöhter Mieten oder die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten sind. Diese Praxis zeigt uns, wo die wirklichen Probleme der Mieter liegen. Aus diesem Wissen heraus kann man konkrete Forderungen an die Politik entwickeln. Ich glaube, dass aufgrund der jetzigen Bundesregierung die Mietervereinigung auch wieder mehr politische Stimme sein wird müssen, um

aufzuzeigen, wenn es in die falsche Richtung gehen sollte. Es war aber auch, als die SPÖ in der Bundesregierung war, wichtig, immer wieder Verbesserungen einzufordern. In beiden Bereichen sind wir sehr gut aufgestellt, und beide Bereiche werden wir mit vollem Engagement und Leidenschaft weiter betreiben.

Wir müssen als Mietervereinigung mit der Zeit gehen, neue Technologien nutzen. Ich bin überzeugt, dass sich über Internet und Social Media noch mehr entwickeln wird. Diese Veränderungen gilt es nicht zu verpassen. Wir müssen über neue Formen der Beratung nachdenken, vielleicht noch kürzer, noch direkter werden.

Wenn du morgen eine Zeitung aufschlägst, welche Schlagzeile würdest du dort gerne lesen?

Universalmietrecht durchgesetzt.



Fotos: MWÖ

Fair Wohnen im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler

Betriebskosten-Check

gratis für alle

Aktionswoche von 24.-28. September 2018

9 von 10 Betriebskosten-Abrechnungen, die von den Experten der Mietervereinigung kontrolliert werden, sind falsch. Es lohnt sich also, die Abrechnungen genau unter die Lupe zu nehmen. Im Rahmen einer Aktionswoche von 24. bis 28. September 2018 können auch Nicht-Mitglieder bei der Mietervereinigung kostenlos ihre Abrechnungen überprüfen lassen.

Die Experten der Mietervereinigung prüfen laufend Betriebskosten-Abrechnungen ihrer Mitglieder. »Wie unsere Praxis zeigt, sind rund 90 Prozent der Abrechnungen nicht korrekt – meist zum Nachteil der Mieter«, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung. »Daher lohnt es sich, die Betriebskosten-Abrechnung von unseren Experten prüfen zu lassen. Wir helfen Mietern, zu viel Bezahltes zurückzufordern.«

Was darf verrechnet werden?

Für Altbauten, geförderte Neubauten und Genossenschaftswohnungen gibt es einen gesetzlichen Katalog an zulässigen Betriebskosten. Nur Kosten, die im Gesetz genannt werden, dürfen an die Mieter weiterverrechnet werden.

»Reparaturarbeiten dürfen zum Beispiel nicht verrechnet werden, weil diese aus der Mietzinsreserve zu decken sind und nicht auf die Mieter überwältzt werden dürfen«, erklärt Hanel-Torsch. »Oft werden auch zulässige Positionen überhöht vorgeschrieben. Das ist oft beim Verwaltungshonorar, bei der Versicherungsprämie oder beim Hausreinigungsentgelt der Fall.«

Aktionswoche

Im Rahmen einer Aktionswoche zum Thema Betriebskosten können von 24. bis 28. September auch Nicht-Mitglieder in Wien, Oberösterreich und der Steiermark kostenlos ihre Abrechnung von den Experten der Mietervereinigung überprüfen lassen. Der Gratis-Check beinhaltet Höhe und Zulässigkeit der Betriebskosten – mitzubringen ist nur die Betriebskosten-Abrechnung. Eine Terminvereinbarung ist nicht notwendig, die Überprüfungen werden nach Eintreffen gereiht.



Die aktuelle Betriebskosten-Broschüre der Mietervereinigung hält rechtliche Infos, Rechenbeispiele, Checklisten und Tipps zum Thema parat. Ihr gedrucktes Exemplar liegt in allen Servicestellen zur Abholung bereit. Auch als Download verfügbar: www.mietervereinigung.at

Wo & wann

Termine in Wien

Servicecenter der Mietervereinigung in der Reichsratsstraße 15, 1010 Wien

Mo, 24.9. von 9.00-18.00 Uhr

Di, 25.9. von 9.00-16.00 Uhr

Mi, 26.9. von 9.00-18.00 Uhr

Do, 27.9. von 9.00-16.00 Uhr

Fr, 28.9. von 9.00-13.00 Uhr

Termine in der Steiermark

Landesgeschäftsstelle der Mietervereinigung in der Feuerbachgasse 1, 8020 Graz

Mo, 24.9. bis Fr, 28.9. täglich von 9.00-11.30 Uhr

Termine in Oberösterreich

Landessekretariat der Mietervereinigung, in der Noßbergerstraße 11, 4020 Linz

Mo, 24.9. von 9.00-18.00 Uhr

Di, 25.9. von 9.00-16.00 Uhr

Mi, 26.9. von 9.00-18.00 Uhr

Do, 27.9. von 9.00-16.00 Uhr

Fr, 28.9. von 9.00-11.00 Uhr

Sofort Mitglied werden & sparen

Werden Sie im Aktionszeitraum Mitglied der Mietervereinigung und sparen Sie den vollen Jahresbeitrag für 2019 bzw. die Einschreibgebühr (OÖ). Die Aktion läuft nur von 24. September bis 7. Oktober!

Wohnmesse 2018: Infos rund um den geförderten Wohnbau

In der Millennium-City präsentieren Bauträger aktuelle Projekte in Wien. Zu sehen gibt es auch ein 1:1-Modell einer SMART-Wohnung.

Eine Art Leistungsschau des geförderten Wohnbaus liefert die Wohnmesse Wien 2018. Diesmal präsentieren die Bauträger Arwag, Gesiba, Heimbau, Neues Leben, Sozialbau, WBV-GPA und Wien Süd sowie die Seestadt Aspern ihre Projekte und bieten persönliche Beratungsgespräche an. Als Ansprechpartner für Gemeindewohnungen wird auch Wiener Wohnen mit einem Stand vertreten sein. Wer sich für SMART-Wohnungen interessiert, kann sich im Rahmen der Messe ein 1:1-Modell einer solchen Wohnung

– aufgebaut und ausgestattet vom österreichischen Unternehmen P.MAX Maßmöbel. Besucher können sich so ein Bild vom kompakten Grundriss machen und sich bei einer Begehung Inspiration und Anregungen für die eigene Einrichtung holen.

Wohnmesse 2018

Do, 6. bis Sa, 8. September 2018
Geöffnet Do & Fr 9-20 Uhr, Sa 9-18 Uhr
Ort: Millennium City, Plaza, 1. Stock
1200 Wien, Handelskai 94-96
Der Eintritt ist frei.

Infos: www.wohnmesse-wien.at



Foto: Wohnservice Wien / Fetz

ArbeitnehmerInnen den Rücken stärken.

Jetzt
den Schritt
von der Hilfskraft zur
Fachkraft machen!
waff.at

Sie haben eine Lehre oder Matura abgeschlossen, arbeiten aber jetzt als Hilfskraft? Sie möchten beruflich weiterkommen und planen eine Weiterbildung? Der waff begleitet Sie auf Ihrem Weg von der Hilfskraft zur Fachkraft. Mit Information, Beratung und Förderung. **Informieren Sie sich! waff.at oder 01 217 48 - 555**

waff
Wiener 
ArbeitnehmerInnen
Förderungsfonds
EIN FONDS DER STADT WIEN

Wien fördert dich.

Österreichs Mietpreise explodieren

Die Preisexplosion ist noch lange nicht vorbei, warnt Hans-Heinz Plaschka, Vorsitzender der MV Steiermark und Vizepräsident der MVÖ.

»Wie kann es sein, dass mein Hauptmietzins seit Einzug um über Euro 100 gestiegen ist?«

»Warum bezahle ich für eine 50m² Wohnung am Land über Euro 450 Hauptmietzins?«

»Wie wirken sich die Zinssatzänderungen auf meinen Hauptmietzins aus?«

Diese und noch viele andere Fragen zum Thema Mietzins werden in den monatlichen Sprechstunden des Vizepräsidenten der MVÖ und Vorsitzenden der Mietervereinigung Steiermark, Herrn Hans-Heinz Plaschka, gestellt.

»Der größte Mietkostenfaktor ist der Mietzins. Er prägt über die komplette Zeit des Mietverhältnisses die persönliche Ausgabensituation wesentlich«, hält Hans-Heinz Plaschka dazu fest. Die Miete (in diesem Fall der Gesamtmietzins) setzt sich üblicherweise aus folgenden Bestandteilen zusammen: Nettomietzins, plus Betriebskostenanteil und plus Umsatzsteuer. Wenn Möbel mitvermietet werden, kann auch dafür noch eine Inventarmiete samt

Umsatzsteuer verlangt werden. Kommt das Mietrechtsgesetz nicht zur Anwendung, ist der Vermieter in den meisten Fällen berechtigt einen frei vereinbarten Hauptmietzins einzufordern. Nur im Bereich des Mietrechtsgesetzes sind die Mieten streng geregelt und werden grob gesprochen nach Kategoriemietzins, Richtwertmietzins oder angemessenem Mietzins unterteilt.

Eine Studie der Arbeiterkammer zeigte kürzlich auf, dass die Hauptmieten zwischen 2008 und 2016 um 35% (bei Neuvermietung) gestiegen sind. Die Löhne stiegen im selben Zeitraum nur um 22%. Die allgemeine Teuerung betrug 14%.

MVÖ-Vizepräsident Plaschka warnt davor, dass die Preisexplosion gerade im frei finanzierten Neubau noch lange nicht vorbei ist. Die Nachfrage übertrifft noch immer das Angebot. Eine bedenkliche Entwicklung, wenn mittlerweile mehr als die Hälfte des monatlichen Einkommens für Wohnen ausgegeben werden muss. Längst ist auch nicht mehr nur der Hauptmietzins Preistreiber, auch die Betriebskosten tragen wesentlich



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

zu den hohen Kosten bei. »Eine Entrümpelung des Betriebskostenkataloges ist längst überfällig«, so Vizepräsident Plaschka dazu.

Abschließend ein Ja zum sozialen Wohnbau, aber nur unter der Voraussetzung, dass auch die Mietpreise sozial sind.





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

[facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs](https://www.facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs)

Mietervereinigung gewinnt »Gründerzeit-Krimi« vor Landesgericht

Es kommt vor, dass Vermieter ihren Mietern Zuschläge verrechnen, die nicht rechters sind. Ein Paradebeispiel dafür ist der Lagezuschlag in einem Gründerzeitviertel. Die erfahrenen Juristen der Mietervereinigung kämpfen für die Rechte ihrer Mitglieder und gehen dabei gerne auch durch die Instanzen.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - am ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 307,04
- (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a)
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen Euro
- sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins	Euro
- 25 % Befristungsabschlag	- Euro
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro

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

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

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:
 Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels),
 sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses)*
 gute Verkehrsanbindung, U-Bahn U 4 in der Nähe, zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe berücksichtigt.

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

Michaela K. zahlte für eine 41-Quadratmeter-Altbauwohnung in Wien-Margareten 307,04 Euro Nettohauptmiete. Weil das Gebäude in einem Gründerzeitviertel liegt (wo kein Lagezuschlag zulässig ist), im Mietvertrag aber trotzdem ein Lagezuschlag angegeben wurde, wandte sich Frau K. zur Überprüfung des Vertrages an die Schlichtungsstelle.

Verfahren abgezogen

Der Anwalt des Vermieters zog das Verfahren jedoch von dort zum Bezirksgericht ab. Manchmal geschieht dies aus Kalkül - in der Hoffnung, dass sich Mieter von Dauer, Aufwand und Kostenrisiko eines Gerichtsverfahrens einschüchtern lassen, die »Notbremse« ziehen und das Verfahren stoppen. Frau K. wandte sich hilfeschend an die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ). Erfahrene MVÖ-Juristen übernahmen ihren Fall und vertraten sie im Gerichtsverfahren.

Bezirksgericht

Vor Gericht ging es nun darum, ob sich das Haus in einem Gründerzeitviertel befindet. Wäre dem so, müsste der Vermieter den unrechtmäßig verlangten Lagezuschlag zurückzahlen. Es ging um eine Summe von knapp 3.600 Euro. Für Wien gibt es ein amtliches Straßenverzeichnis der Gründerzeitviertel. Das Haus, in dem die Wohnung von Frau K. lag, befindet sich laut diesem amtlichen Verzeichnis in einem Gründerzeitviertel.

Damit hätte die Geschichte erledigt sein können -war sie aber nicht. Denn nach der Rechtsprechung kann der Vermieter den Gegenbeweis erbringen, dass eine Liegenschaft doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt bzw. ein konkretes Wohnviertel sich von einer durchschnittlichen zu einer überdurchschnittlichen Lage hin entwickelt hat und damit ein Lagezuschlag zulässig ist.



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

Gutachten

Das Bezirksgericht bestellte einen Sachverständigen, der feststellen sollte, ob sich das Haus in einem Gründerzeitviertel befindet. Der Sachverständige versuchte sich in einer Einschätzung der Liegenschaft und sorgte in seinem Bemühen für wenig Klarheit, dafür aber für enorm hohe Kosten. Weil im Mietrechtsgesetz als Kennzeichen für ein Gründerzeitviertel eine Wohnumgebung »mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde« genannt wird, wies der Sachverständige in seinem Gutachten Folgendes aus: Von 79 im Umkreis liegenden Gebäuden wurden 36 (das entspricht 46%) zwischen 1870 und 1917 (der sog. Gründerzeit) errichtet, 11 (14%) nach 1917. Weil knapp weniger als die Hälfte der Häuser in der Gründerzeit errichtet worden seien, liege kein Gründerzeitviertel mehr vor und damit sei nun auch ein Lagezuschlag zulässig, so der Sachverständige. Das Bezirksgericht schloss sich dieser Auffassung an.

Rekurs

Aus Sicht der MVÖ ein Fehlurteil. Denn: Wenn von 79 im Umkreis liegenden Gebäuden nur 11 nach 1917 entstanden sind, dann ist die große Mehrzahl (86%!) an Gebäuden älter. Zwar wurden 36 Gebäude in der sog. Gründerzeit errichtet, 32 Gebäude jedoch schon vor 1870. Die MVÖ-Juristen strengten einen Rekurs an und brachten den Fall vors Landesgericht.

»Aus dem Umstand, dass ein sehr hoher Anteil des Gebäudebestandes sogar noch älteren Datums ist, als vom Gesetz verlangt, kann nicht abgeleitet werden, dass sich die Lage damit verbessern würde. Wenn schon bei einem überwiegenden Gebäudebestand aus der Zeit von 1870 bis 1917 mit im Errichtungszeitpunkt überwiegend

mangelhaft ausgestatteten Wohnungen, eine Lage »höchstens als durchschnittlich« anzusehen ist, kann nicht ein noch älterer Gebäudebestand als Argument dafür herangezogen werden, die Lage per se als höherwertig anzusehen«, erklärt MVÖ-Jurist Hans Sandrini.

Landesgericht

Das Landesgericht schloss sich der Auffassung der Mietervereinigung an. Es sei den Vermietern nicht der Nachweis gelungen, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht mehr in einem Gründerzeitviertel befinde. Wie das Landesgericht feststellte, liege nach der herrschenden Rechtsprechung nur dann ein »Nicht-Mehr-Gründerzeitviertel« vor, wenn mehr als die Hälfte der Gebäude nicht mehr aus dem Errichtungszeitraum 1870-1917 stammen. Die Existenz älterer Gebäude (vor 1870 errichtet) lasse nicht den Schluss zu, dass es sich nicht mehr um ein Gründerzeitviertel handle.

Schließlich rügte das Landesgericht den »durch nichts zu rechtfertigenden« Verfahrensaufwand - die Sachverständigenkosten zur Ermittlung des gesetzlich zulässigen Mietzinses für eine 41-Quadratmeter-Wohnung betrugen 10.178 Euro! Es bleibt nun abzuwarten, ob der Vermieter die Sache noch vor den Obersten Gerichtshof bringen wird.

i Lagezuschlag

Den Vermieter trifft die Beweislast dafür, dass es konkrete Umstände gibt, welche die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben. Diese Umstände müssen dem Mieter spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages schriftlich bekannt gegeben werden.



Fotos: valentimussanov/istockphoto.com, Adan Toth/istockphoto.com

Mut zu Farbe

Farbe wirkt immer. Wir nehmen sie auf, wir verarbeiten sie und wir reagieren darauf. Trotzdem sitzen die meisten von uns in mehr oder weniger weißen Kästen. Dabei kann Farbe – richtig eingesetzt – wesentlich zu unserem Wohlbefinden beitragen.

Blick und Gedanken schweifen ab, suchen vergebens Halt in den endlosen Weiten einer Raufasertapete. Langsam werden die Augenlider schwer, die Konzentration lässt nach. Der mittägliche Durchhänger – ob man ihn nun Büroschlaf oder Power-Nap nennen will – ereilt Umfragen zufolge jeden Dritten. »Die Gestaltung moderner Büroräume fördert regelrecht den Büroschlaf. Unser Körper ist von Natur aus auf Reizverarbeitung eingestellt. Wenn er zu wenig Reize bekommt, muss er selbst aktiv werden, um im Gleichgewicht zu bleiben – und das macht müde«, erklärt Farbpertin Edda Mally im Gespräch mit Fair Wohnen.

Am Arbeitsplatz sei die Gestaltung der Hauptblickrichtung entscheidend. »Da gibt es meist keinen Ausgleich, sondern nur Grau, Beige, und Weiß«, sagt Mally. »Die Farbplanung in Büros ist ein großes Thema und wird vollkommen vernachlässigt.«

Farbklima

Mally lehrt seit 28 Jahren an der Salzburger Akademie der International Association of Color

Farbpertin

Mag. Edda Mally ist seit 28 Jahren Stammdozentin der Salzburger Akademie der IACC (International Association of Colour Consultants/Designers). Sie hat zahlreiche Farbplanungen im In- und Ausland für Kindergärten, Büros, Seniorenheime, Wohnanlagen, Arztpraxen, Kinderdörfer, Schulungszentren und die Spanische Hofreitschule in Wien entwickelt.

Farbkreis

Der Farbkreis lässt sich in eine »warme« und in eine »kalte« Zone teilen. In der Grafik rechts befinden sich die warm wirkenden Farben oben, die kalt wirkenden unten. Erwiesen ist, dass Menschen in »kühl« gestalteten Räumen schneller frieren.

Consultants/Designers (IAAC). »Unser Anliegen ist, ein ausgeglichenes Farbklima zu schaffen. Dabei geht es um mittelmäßige Anregung – hier kommt es erst in zweiter Linie auf eine konkrete Farbe an. Der Boden muss eine bestimmte Dunkelheit haben, die Wände müssen im Verhältnis dazu heller sein und die Decke ganz hell. Wenn das nicht stimmt, sitzt man in einem Kasten.« Mally verweist auf eine Studie, in der die Daueraufmerksamkeit von Personen in verschiedenen gestalteten Räumen getestet wurde. »Dabei hatte der Raum mit Naturfarben das schlechteste Ergebnis. Ein Schafwollteppich, dazu vielleicht mittelbraune Möbel und eine beige Wand – das ergibt Haferbrei. Der Mensch braucht aber Anregung.«



Wie Farbe wirkt

Diese Anregung können Farben liefern und damit dazu beitragen, dass man sich wohl fühlt. Farben können aber auch entspannen, warm oder kalt wirken, nah oder fern. Diese psychologischen Wirkungen entstehen, weil wir mit einer gewissen Farbe bestimmte Erfahrungen verbinden.

Rot? Vorsicht!

Die Farbe Rot steht in unserer Entwicklungsgeschichte sowohl für Angenehmes (reife Früchte und wärmendes Feuer) als auch für Gefahr (Hitze, Blut). Deshalb erregt Rot von allen Farben die meiste Aufmerksamkeit. Bei der Farbgestaltung mit Rot ist Vorsicht gefragt. »Der Mensch ist nicht auf starke Farbpulse programmiert. Große Flächen in kräftigen Farben gibt es in der Natur nicht auf Dauer. Die Farben des Herbstes halten nicht lange an. Bunte Blumen sind kleinflächig. Auch Mode, die man am Körper trägt, ist kleinflächig«, sagt Mally. »Auf einer Hausfassade hat Knallrot nichts verloren. Es wirkt zu stark.«

Es darf nicht immer Weiß sein

Wenn es ans Gestalten der eigenen vier Wände geht, denken



Weiß ist die hellste und leichteste Farbe - Reinweiß aber auch die unnatürlichste. Reinweiße Zimmerdecken wirken durch Verschattung grau.



Gelb wirkt leicht und strahlend, weil es von oben zu kommen scheint. Helles Gelb an einer Decke lässt ein Zimmer freundlich und sonnig wirken.



Rot erinnert uns an Feuer und an Blut. Es wirkt deshalb nah, warm anregend und intensiv. Rot eignet sich für kleinere Flächen.



Blau ist kalt, sagt unsere Erfahrung von Schatten, Eis und Schnee. In blauen Zimmern schätzt man die Temperatur niedriger.



Grün liegt in der Mitte zwischen dem fernen Blau und dem nahen Rot. Früher war Grün die angesagteste Farbe für Wohnzimmer.



Schwarz sorgt für starke Kontraste und wirkt dadurch hart und eckig. Schwarze Möbel können repräsentativ, aber auch beengend sein.

die meisten von uns ohnehin nicht an Rot, sondern erst einmal an Weiß. Hell und sauber, im Zweifel kann daran ja nichts falsch sein - oder? Doch. »Weiße Wände geben keinen Halt«, erklärt die Farbexpertin. »In Wien ist ein Sanatorium umgestaltet worden und hat hellgraue, fast weiße Böden bekommen. Dazu waren die Wände weiß und die Türen weiß. Man schwebt dort praktisch durch die Gänge und kann sich kaum orientieren.«

Schlimmer noch als reinweiße Wände seien weiße oder zu helle Böden, weil es einem die Bodenhaftung nehme. »Wo schaue ich hin, wenn ich einen mir unbekanntem Raum betrete? Auf den Boden! Ich möchte mich vergewissern, dass ich getragen werde. Man schätzt die Tragfähigkeit eines Bodens nach dessen Farbe und Dunkelheit ein. Die Architekten meinen, dass der weiße Boden schick ist. Dabei übersieht man allerdings unsere Evolution. Weiß bedeutet Spiegelung auf dem Wasser, Eis, Glätte.«

Farbgestaltung im Wohnraum
Für die Farbgestaltung einer Wohnung gebe es keine fertigen Rezepte, sagt Mally. Jeder Raum werde unterschiedlich genutzt und - ganz entscheidend - auch unterschiedlich belichtet. Dazu kommen persönliche Vorlieben der Bewohner. Freilich sollte man in Räumen, wo man sich lange aufhält, im mittleren Helligkeitsbereich bleiben und das Farbklima im Gleichgewicht halten. Wie? »Sinnvoll erscheint die Hilfestellung durch drei Parameter. Die Kontraste zwischen kühlen und warmen Farben, zwischen gesättigten (bunten) und ungesättigten Farben sowie hell und dunkel sollten optisch ausgeglichen sein«, erklärt die Expertin. Sie empfiehlt, bei einer Gestaltung mit dem Boden zu beginnen.

Boden und Wand
»Wenn ich mit meinen Schülern Projekte mache, beginnen wir

immer mit dem Boden. Denn dieser ist meist nicht zu ändern. Damit ist meine erste Farbe bereits vorgegeben«, sagt Mally. Nach dem Boden werden weitere, eventuell bereits vorhandene Fixpunkte festgehalten. Welche Farben haben die Möbel, wertvolle Teppiche oder Vorhänge?

»Wenn der Boden dunkel ist, versuche ich, zur Wand ein Verhältnis von 3:1 herzustellen - der Boden ist also dreimal dunkler als die Wand. Ein dunkelgrauer Boden und eine weiße Wand ergeben einen zu starken Kontrast«, sagt Mally. Je heller der Boden, desto schwieriger werde es, das Verhältnis einzuhalten. »Die Farbe der Wand kommt erst am Schluss, denn hier bin ich variabel. Die Fensterwand gestalte ich meist hell, denn in einem Raum ist diese Wand die dunkelste. Am Ende kann ich eine Schauwand gestalten. Wichtig ist, auch hier keine schreienden Farben zu verwenden.«

Karton statt Bildschirm
Die Farbdesignerin entwickelt ihre Konzepte direkt auf Karton. Renderings aus dem Computer haben den Nachteil, dass die Farbe technisch bedingt »leuchtet«, weil sie am Bildschirm additiv gemischt (d.h. durch farbiges Licht erzeugt) wird. In einem Raum entsteht die Farbe einer Wand aber subtraktiv (d.h. durch Reflexion von Licht an der Oberfläche eines Körpers).

Ein Trick für die Decke
Für die Decke reserviert Mally die hellste Farbe im Raum. Weiß? »Nein. Schon Goethe hat im Rahmen seiner Farbenlehre beschrieben, dass eine weiße Decke nie weiß ist«, erklärt Mally. »Tatsächlich wirkt ein richtiges Hochweiß an der Decke durch die Verschattung kalt und grau. Hier kann man sich mit einem Trick helfen und das Weiß mit etwas Ocker abtönen. Damit bleibt es zwar die hellste Farbe im Raum, doch es wirkt nicht kalt. Der warme Ton wird durch die Verschattung neutral.«

Gleichgewicht
Richtig eingesetzt, kann Farbe also auch helfen, ein Gleichgewicht zu schaffen. In Räumen, in denen es warm wird - etwa in einer Küche - hat es wenig Sinn, diese physische Wärme farblich noch zu unterstreichen. »Als Farbgestalter sollte man versuchen, die Schauwand in einem kühlen Farbton zu machen, damit die Wärme aufgehoben wird.«

Beispiele für die Verwendung von Farbe als Ausgleich finden sich rund um die Welt. »In Nordafrika findet man in Altstädten immer wieder blaue Fassaden - um die Hitze im Sommer erträglicher zu gestalten. In Schweden werden viele Holzhäuser rot gestrichen - als Signal in einer farbarmen Winterlandschaft. In Dänemark sind Wohnungen und Interieurs sehr farbig gestaltet. Klar: Lange Übergangszeiten mit gedämpften Farben - dann holt man sich die Farbe in den Raum. Denn Farbe ist mehr als Dekoration.«

i IAAC

Die IAAC (International Association of Color Consultants/Designers) ist eine Organisation von Experten, die eine besondere Ausbildung auf dem Gebiet der Farbe genossen haben. Dabei handelt es sich um eine funktionsbezogene Verwendung von Farbe und die menschliche Reaktion darauf. In der Salzburger IAAC-Akademie finden laufend Ausbildungen zum Farbgestalter statt. Schwerpunkte der Ausbildung sind bestmögliche Farbgestaltungen für architektonische Projekte über Farbenpsychologie bis hin zu Farbe im Marketing. Ziel ist es, Farbe effizient einzusetzen und eine unterstützende, benutzerfreundliche Umgebung zu schaffen. Info: www.iacc-akademie.com



Meisterhafte Farbperspektive: »Hochzeitsfahrt im Hardangerfjord« von Hans Gude und Adolph Tidemand, 1848

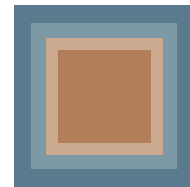
Farbperspektive der alten Meister

Um einem zweidimensionalen Bild auf einer Leinwand den Eindruck räumlicher Tiefe zu geben, nutzen Maler seit langem die Farbperspektive. Im Vordergrund dominieren warme und gesättigte Farbtöne wie Ocker, Rot und Braun. Je weiter die Objekte in den Hintergrund rücken sollen, desto kälter und heller werden die Farben dargestellt. Meisterhaft umgesetzt haben diese Farbperspektive die beiden norwegischen Künstler

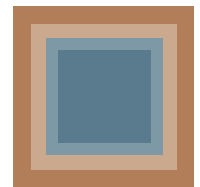
Hans Gude und Adolph Tidemand in einem Gemälde aus dem Jahr 1848: Das Räumlichkeit des mächtigen Bergmassivs entsteht durch immer lichtere und bläulichere Farbtöne.

Die künstlerische Farbperspektive geht auf die ganz reale Luftperspektive in der Natur zurück: Weil Licht an Staub und Wasserdampf in der Luft gestreut wird, wirken Farben mit zunehmender Entfernung vom Betrachter blasser und bläulicher.

Warme Farben wirken näher als kalte Farben.

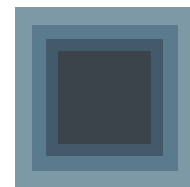


Das orange Zentrum scheint vorn zu liegen.

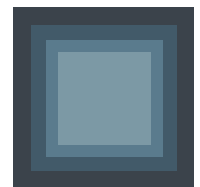


Das blaue Zentrum scheint hinten zu liegen.

Intensive Farben wirken näher als blasse Farben.



Das dunkle Zentrum erscheint optisch vorn.



Das helle Zentrum erscheint optisch hinten.



Kein Dach über dem Kopf

Der Eigentümer eines Wiener Zinshauses begann mit dem Abriss, obwohl noch Mieter darin wohnen. Die Baupolizei stoppte das Vorhaben. Trotzdem: Das Dach ist weg, teils fehlen die Fenster. Wie geht es weiter?



Vorher – Nachher: Der weithin sichtbare, dem Donaukanal zugewandte Eckturm (kl. Bild) wurde demoliert, das Dach des Hauses abgetragen.

Als am Dienstag das Gerüst aufgebaut wurde, ahnten die Mieter noch nichts. »Es gab weder einen Brief noch einen Aushang«, erinnern sie sich. Tags darauf wurden die Bewohner von Erschütterungen und ohrenbetäubendem Lärm aus dem Schlaf gerissen. Über ihren Köpfen demolierten Arbeiter mit Abbruchhämmern den Turm des Eckhauses. Schutt und Dachziegel ratterten über eine Rutsche in eine Mulde in der Nebenstraße. »Alles ging unglaublich schnell«, wundert sich eine Mieterin. Die alarmierte Baupolizei stoppte schließlich den Abriss.

Magistrat: Haus erhaltenswert

Seit 22. Juni steht das Haus in der Radetzkystraße im 3. Bezirk nun ohne Dach da, teils auch ohne Fenster, eingerüstet. Offenbar wollte der Eigentümer, ein millionenschwerer Immobilienunternehmer aus Wien, noch kurz vor der Anfang Juli in Kraft getretenen, strengeren Bauordnung vollendete Tatsachen schaffen. Die neue

Bauordnung stellt nämlich Altbauten unter größeren Schutz als bisher. Für einen Abriss braucht es nun auch die Zustimmung der Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19). Für das Haus in der Radetzkystraße liegt eine Stellungnahme der MA 19 bereits vor: das im Jahr 1847 errichtete Bauwerk sei wegen seines äußeren Erscheinungsbildes und seiner architekturhistorischen Qualität schützenswert. Für den Eigentümer ist der Abriss anscheinend trotzdem noch nicht vom Tisch – er hat Rechtsmittel gegen den Abbruch-Stopp ergriffen.

Acht Mieter leben nun mitten in Wien buchstäblich ohne Dach über dem Kopf. In der Früh gilt ihr erster Blick dem Himmel, der zweite dem Wetterbericht. Denn Regen bedeutet Stress: bereits zwei Mal kam es zu Wassereintrüben mit Feuerwehreinsätzen. Die Baupolizei beauftragte in der Folge Abdichtungen sowie eine Sicherung der Kamine gegen Stürme.

So stieg der Druck auf die Mieter

Im Kampf um ihr Zuhause sind die Mieter zusammengerückt. Manche wohnen bereits Jahrzehnte in der Radetzkystraße, in den letzten Jahren seien sie allerdings zunehmend unter Druck gesetzt worden.

Bis 2015 sei im Haus alles normal gewesen, sagen die Mieter im Gespräch mit *Fair Wohnen*. Der damalige Besitzer habe Steigleitungen erneuert, Wohnungen saniert und das Gebäude gut in Stand gehalten.

Dann wurde das Haus verkauft. Der neue Eigentümer bot den Mietern an, die Wohnungen im Eigentum zu erwerben. »Ich habe seinerzeit Ablöse bezahlt und in der Zwischenzeit zwei Mal auf eigene Kosten saniert«, erzählt eine Mieterin. »Wenn ich die Wohnung kaufe, müsste ich 200 Jahre alt werden, damit sich das rechnet.«

Schon 2016 wurde das Haus erneut verkauft. Der neue Eigentümer

verbreitete rasch Unsicherheit unter den Bewohnern, sprach von Baumängeln im Haus, die aufwendig behoben werden müssten. In leer stehenden Wohnungen seien plötzlich »interessante Mieter« eingezogen, erinnert sich die Hausgemeinschaft.

Scheinwerfer ins Schlafzimmer

Der neue Besitzer ließ das Haus von einem Gerüst einhüllen, in dessen Mitte eine großflächige Werbung prangte. Oben am Gerüst ließ er weit auskragende Scheinwerfer anbringen, die in der Nacht in die Fenster der Mieter leuchteten. Offizieller Grund für die Scheinwerfer war selbstverständlich die nächtliche Beleuchtung der Werbefläche. »Das war Terror«, sagt eine Mieterin. Während die Bewohner noch Rechtsauskünfte einholten, machte die Natur der Licht-Plage ein Ende. »Ein Herbststurm hat die ganze Konstruktion zerlegt«, erinnert sich ein Mieter. Scheinwerfer und Werbung waren nun weg, das Gerüst wurde jedoch von einer weiteren Platte umhüllt und ließ nur noch wenig Tageslicht in die Wohnungen.

Spezialist für »Ausmietung«

Im Mai 2017 erwarb der jetzige Eigentümer das Haus. Anfänglich bekamen die Mieter von dem erneuten Besitzerwechsel nicht viel mit, da die Hausverwaltung nicht wechselte und sich nur Kontonummer und Empfänger auf den Erlagscheinen geändert hatte.

»Eines Freitags hat es dann an unsere Tür geklopft«, schildert eine Mieterin. Besucher war ein Mann, der sich laut eigenen Angaben auf »Ausmietung« – also das Entfernen langjähriger Mieter, um Wohnungen leer zu bekommen – spezialisiert hat. Das Haus sei in einem schlechten Zustand und werde abgerissen, drohte der Ausmieter. Die Mieter ließen sich aber nicht einschüchtern: »Österreich ist ein Rechtsstaat, haben wir gesagt. Wir wollen nicht ausziehen.«

Im Oktober 2017 war eine Wohnungsbegehung avisiert. Die Mieter hatten allerdings bereits Mieterhilfe sowie Gebietsbetreuung informiert und zum Termin eingeladen. Als die Ausmieter die Anwesenheit der Mietrechtler bemerkten, brachen sie die Wohnungsbegehung ab. »Meine Wohnung



Die Bewohner brachten eine Petition zur Rettung ihres Hauses beim Wiener Gemeinderat ein.



Blick von der Radetzkystraße auf die Häuser 24-26.



Das Lokal im Erdgeschoß steht schon länger leer.



Blick ins intakte Stiegenhaus.

wollten sie gar nicht besichtigen. Sie wollten mir nur klarmachen dass das Haus abgerissen wird und ich ausziehen muss«, erzählt eine Mieterin. Auch seitens der Hausverwaltung sei Ähnliches zu hören gewesen. Bei Schadensmeldungen hätte man lapidar ausgerichtet, dass nichts mehr repariert werde. »Man hat uns gesagt, wir werden abgesiedelt«, erinnert sich eine andere. »Das Gerede vom Abriss hielten wir aber für eine leere Drohung.« Wer reißt schon ein bewohntes Gebäude ab?

Bangen vor dem Winter

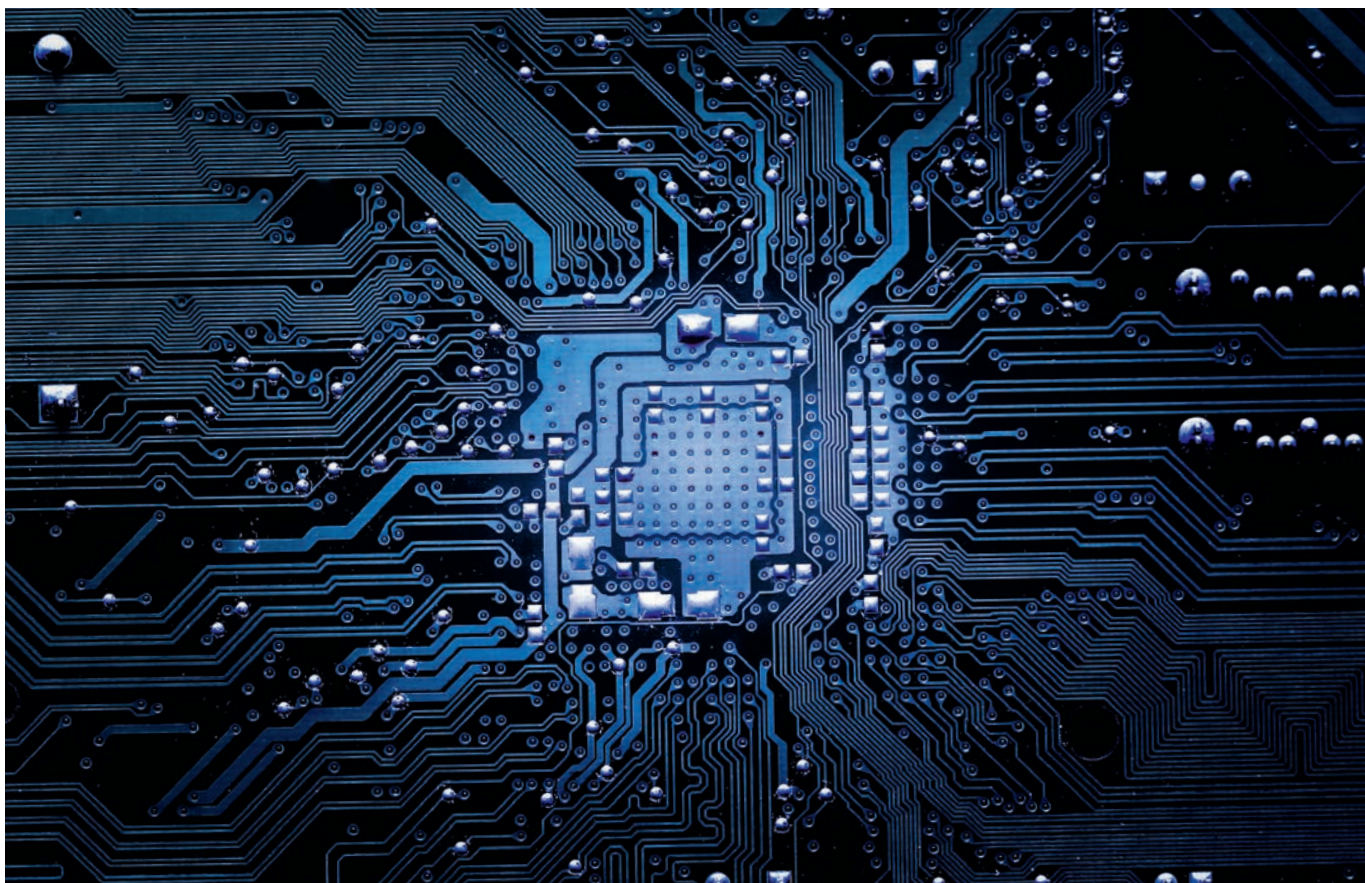
Jetzt drängt die Zeit. Bald kommt der Winter mit Frost und Schnee. Wegen der fehlenden Fenster besteht bei Frost die Gefahr, dass Leitungen einfrieren. »Hier kann die Baupolizei einschreiten und entsprechende Maßnahmen beauftragen«, erklärt Roland Schlesinger von der Mieterhilfe Wien. Bei starkem Schneefall könne auch die Schneeräumung am Dach beauftragt werden.

Mietervereinigung hilft

Um den Mietern beizustehen und zu ihrem Recht zu verhelfen, formierte sich nun eine breite Allianz. Die Mietervereinigung (MVÖ) und der Mieterschutzverband vertreten die Mieter und bringen gemeinsam direkt beim Bezirksgericht eine einstweilige Verfügung und einen Erhaltungsantrag ein.

»Die einstweilige Verfügung ist eine Notmaßnahme«, erklärt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der MVÖ. Der Hauseigentümer sei zu Erhaltungsarbeiten verpflichtet. »Mit dem Erhaltungsantrag wollen wir erreichen, dass alle Mängel beseitigt werden – also das Dach in Ordnung gebracht wird, Fenster wieder eingesetzt und die demolierten Teile in Stand gesetzt werden«, sagt Hanel-Torsch. Unterstützung kommt dabei auch vom Rechtshilfefonds der Stadt Wien. »Wir bündeln alle Kräfte«, sagt Schlesinger.

»Dass ein bewohntes Haus abgerissen wird, hat es bis dato in Wien noch nicht gegeben. Jetzt wollen wir den Fall auch rechtlich ausleuchten und damit verhindern, dass sich so etwas in Zukunft wiederholen könnte«, sagt Hanel-Torsch.



Die Haken am Smart Meter

In Österreich werden die alten, mechanischen Stromzähler gegen neue, digitale getauscht. MVÖ-Expertin Nadja Shah erklärt Hintergründe und mögliche Tücken.



Mag.ª Nadja Shah
Expertin im Wohnrecht sowie für Energie- und Wärme-kostenabrechnungen.

Am Smart Meter scheiden sich die Geister. Auf der einen Seite liefern Netzbetreiber und Stromlieferanten Hymnen an eine neue, digitale Zukunft. Klar: Den Netzbetreibern spart das Gerät Ressourcen, weil es aus der Ferne abgelesen werden kann. Stromlieferanten wiederum hoffen auf gute Geschäfte mit flexiblen Tarifmodellen, bei denen sich der Strompreis je nach Tageszeit ändert.

Auf der anderen Seite befürchten Kritiker möglichen Datenmissbrauch und Kontrollverlust für Konsumenten, denn ein Smart Meter zeichnet den

Verbrauch eines Haushalts im 15-Minuten-Takt auf und überträgt die Daten an den Netzbetreiber (*siehe Info-Kasten*).

Warum plötzlich neue Zähler?

In einem Stromnetz kann zwar Energie transportiert, aber nicht gespeichert werden. Damit das Netz stabil bleibt, muss jene Menge an elektrischer Leistung produziert werden, die auch abgenommen wird. In passiven Netzen geschieht dies im Prinzip durch die Veränderung der Leistung eines zentralen Kraftwerks. Um neue, dezentrale und in ihrer Leistung unregelmäßige Stromerzeuger

wie Windkraft- oder Photovoltaikanlagen integrieren zu können, wird das bislang rein passive Netz zu einem »intelligenten Netz« (»Smart Grid«) ausgebaut. Dieses ermöglicht es im Idealfall, Stromquellen zu- oder wegzuschalten und gleichzeitig Angebot und Verbrauch zu decken. Genau hier, beim Verbrauch, kommt der Smart Meter ins Spiel. Während die alten, mechanischen Ferraris-Zähler für Netzbetreiber nur bei einer manuellen Ablesung Verbrauchsdaten lieferten, sind die neuen, digitalen Zähler in der Lage, jederzeit Daten zu senden oder zu empfangen.

Ob ein solches Smart Grid nun aber wirklich die exakten Verbrauchsdaten jedes einzelnen braucht, ist umstritten. »Ein Kritikpunkt am Smartmeter war,

dass der einzelne Kunde für den Netzbetreiber gar nicht so wichtig ist – sondern eine Region, die hinsichtlich Einspeisung und Entnahme im Gleichgewicht bleibt«, erklärt MVÖ-Expertin Nadja Shah. »Dazu braucht es nicht bei jedem Kunden einen Zähler, sondern eine Art Regionszähler. In Deutschland hat man so eine Lösung gewählt. Dort gibt es für die exakten Daten größere Einheiten.«

Österreichische Lösung

In Österreich wird bereits fleißig getauscht. Rund 5,5 Millionen Zähler werden nach und nach zu Smart Metern – ein Prozess, der in der Fachsprache »Roll-out« genannt wird. Im Burgenland, in Kärnten und in Oberösterreich ist das Rollout schon in Gang, die meisten anderen Bundesländer starten mit Jahresbeginn 2019. Allein in Wien sollen bis Ende 2022 1,6 Millionen Haushalte mit digitalen Zählern ausgestattet sein.

Um einerseits die EU-Vorgaben und die Wünsche der Netzbetreiber zu erfüllen (siehe Info-Box), andererseits aber auch die Bedenken der Kritiker (darunter die Mietervereinigung) zu berücksichtigen, gibt es nun eine klassisch österreichische Lösung: Kunden, die keinen Smart Meter wollen, können diesen ablehnen (»Opt-Out«). Eingebaut würde er aber trotzdem, auch gesetzlich würde er als Smart Meter gelten.

Wie das geht? Der Netzbetreiber installiert einen Smart Meter, bei dem bestimmte Funktionen, wie etwa die Auslesung des Stromverbrauchs im 15-Minuten-Takt, per Software deaktiviert werden.

»Der Haken daran ist, dass ich als Konsument darauf vertrauen muss, dass der Netzbetreiber diese Funktionen wirklich deaktiviert. Ich selbst kann es nicht machen, und auf dem Gerät kann ich als Kunde nicht erkennen, ob diese Funktionen

ausgeschaltet sind oder nicht«, sagt Shah. »Eine ideale Lösung wäre, dass ich als Kunde auf einen Knopf am Gerät drücken kann, um dessen smarte Funktionen auszuschalten.«

Smart Meter ablehnen?

Auf der MVÖ-Webseite (www.mietervereinigung.at) findet sich im Downloadbereich ein Musterbrief, mithilfe dessen man dem jeweiligen Netzbetreiber die Ablehnung eines Smart Meter mitteilen kann. »Ich kann die Funktionalität ablehnen, aber das Gerät selbst nicht«, erklärt Shah. »Der Zähler ist Eigentum des Netzbetreibers, als Kunde kann ich nicht darüber verfügen.«

Ein Mieter, der in eine Wohnung zieht, die bereits mit einem Smart Meter ausgestattet ist, kann sich Angaben der Regulierungsbehörde E-Control zufolge nachträglich für ein Opt-Out entscheiden – auch der umgekehrte Weg, also ein »Opt-In«, ist möglich.

In Wien rechnet man übrigens mit einer höheren Opt-Out-Rate als in den Bundesländern, wo sie zwischen 1 und 2 Prozent liegt. In der Bundeshauptstadt wird es auch drei Smart-Meter-Varianten geben: Opt-In (Messung im 15-Minuten-Takt, Übermittlung täglich), Standard (Tagesverbrauch wird einmal pro Tag übermittelt) und Opt-Out (Verbrauch wird einmal pro Jahr gemessen und gesendet).

Vorsicht beim Tarif

»Als Kunde wird man bei der Tarifwahl achtsam sein müssen«, rät Shah, »weil das Risiko besteht, dass sich im Lauf der Zeit ein Großteil aller Tarife auf flexible Komponenten gründet und diese Wahl dann einen smarten Smartmeter praktisch voraussetzt.« Also ein Smart Meter durch die Hintertür? »Ja, das ist möglich. Hier sind die Konsumentenschützer gefordert, ein Auge auf die Tarifgestaltung der Stromanbieter zu haben.«



Was sind Smart Meter?

Smart Meter sind digitale Zählgeräte, die den Energieverbrauch eines Haushalts im 15-Minuten-Takt aufzeichnen, diese Daten speichern und über Datenleitungen oder Funksignale an den Netzbetreiber weiterleiten. Zudem kann mittels dieser Geräte der Strom von der Ferne ein-, ausgeschaltet und abgelesen werden.



Rechtlicher Hintergrund

2009 beschloss das Europäische Parlament auf Drängen der Kommission das sogenannte »3. Binnenmarktpaket« mit dem Ziel einer Liberalisierung der Strom- und Gasmärkte und einer Trennung von Energie-Netz und -Produktion. In einer EU-Richtlinie dieses Pakets wird die Einführung von »intelligenten Messsystemen« (=»Smart Meter«) gefordert. Bis 2020 sollen 80 Prozent der Verbraucher mit einem solchen Smart Meter ausgestattet werden.

Eine EU-Richtlinie muss erst von den nationalen Parlamenten in innerstaatliche Gesetze umgewandelt werden. In Österreich wollte man die von der EU vorgegebenen Ziele anfangs übererfüllen und legte fest, dass bis Ende 2019 95 Prozent der Verbraucher einen Smart Meter erhalten sollten. Im Dezember 2017 schraubte man die ehrgeizigen Vorgaben zurück. Nun sollen bis 2020 80 Prozent und bis Ende 2022 95 Prozent aller Haushalte in Österreich mit einem Smart Meter ausgestattet sein.

5,5

Millionen Stromzähler in Österreich sollen zu Smart Metern werden

95%

aller Haushalte sollen bis 2022 mit einem Smart Meter ausgestattet sein

Farbe – aber richtig!

Farbe ist nicht gleich Farbe. Im Fachhandel finden sich verschiedenste Fabrikate, von Dispersions- über Mineral- bis hin zu Spezialfarben. Experte Bernhard Hartenthaler erklärt, welche Beschichtung für welchen Zweck geeignet ist.

Es gibt verschiedene Arten von Wandfarben. Worin besteht der Unterschied zwischen Dispersions- und Mineralfarben?

Wandfarben bestehen im Wesentlichen aus Bindemittel, Lösungsmittel bzw. Verdünnung, Farbmittel und Zusatzstoffen. Dispersionsfarben sind leicht zu verarbeiten, weil sie Kunststoffbindemittel enthalten. Dadurch werden sie »dichter«, also wasserdampfdurchlässiger, als mineralische Farben. Mineralische Farben enthalten mineralische Bindemittel (zB. Kalk oder Silikate), wobei in der Regel auch Kunststoffbindemittel in einem geringem Umfang beigemischt werden. Mineralische Farben sind anspruchsvoller in der Verarbeitung und haben begrenztere Eigenschaften bezüglich Abriebbeständigkeit und Reinigungsfähigkeit als Dispersionsfarben. Sie zeichnen sich jedoch durch eine hohe Wasserdampfdurchlässigkeit, eine hohe Farbtonstabilität und eine alkalische Zusammensetzung aus, welche Schimmelbefall erschwert. Außerdem sind mineralische Farben durch Ihre Zusammensetzung aus weitgehend natürlichen Rohstoffen umweltfreundlich und schadstoffarm.

Welche Farbe eignet sich für Innenräume? Warum?

Grundsätzlich eignen sich sowohl Dispersions-, als auch mineralische Farben. Im Bereich

von thermisch unsanierten Altbauten, bei denen die Gefahr von Kondensationserscheinungen oder aufsteigende Bodenfeuchte in den Wänden und damit einhergehende Schimmelbildung besteht, sind mineralische Farben auf Grund ihrer hohen Wasserdampfdurchlässigkeit und ihres alkalischen Milieus (erschwert Schimmelpilzbildung) zu empfehlen. Beim Überstreichen von bestehenden Beschichtungen sollte ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Nicht jede Farbe haftet auf bestehenden Beschichtungen. Auch die technischen Datenblätter der Farbhersteller geben genaue Angaben zu den Anforderungen an den Untergrund.

Welche Art von Farbe eignet sich für die Fassade?

Grundsätzlich eignen sich auch hier sowohl Dispersionsfarben, als auch mineralische Farben. Bei Gefahr von aufsteigender Bodenfeuchte sind jedenfalls mineralische Farben zu empfehlen. Bei Sanierungen sollte ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Nicht jeder Anstrich muss für den bestehenden Untergrund geeignet sein. Außerdem müssen die Schichten nach Außen hin immer wasserdampfdurchlässiger werden. So sperrt zB. eine relativ wasserdampfdichte Beschichtung den im Winter von Innen nach Außen diffundierenden Wasserdampf ein, was zu Abplatzungen führen kann.

Wie sollte man Holz im Freien behandeln? Lasieren, lackieren, ölen oder gar nicht?

Unbehandeltes Holz im Freien wird mit der Zeit grau, wobei diese Farbveränderung vom Ausmaß des Witterungseinflusses abhängig ist. Holzbauteile unter Vordächern oder an windabgewandten Gebäudeseiten verfärben sich langsamer und anders als an exponierten Gebäudeteilen. Es ergeben sich somit unterschiedliche Farbverteilungen. Die Haltbarkeit von unbehandeltem Holz im Freien ist grundsätzlich gut, so lange eine zwischenzeitliche Abtrocknung erfolgen kann. Bestes Beispiel dafür sind alte Bauernhäuser mit jahrhundertealten unbehandelten Holzfassaden.

Zur Beschichtung von Holz im Außenbereich stehen im wesentlichen Lacke, Lasuren und Öle zur Verfügung.

Lacke härten zu einem nicht elastischen, weitgehend dichten, festen Film aus. Lackbeschichtungen müssen regelmäßig erneuert werden, da sie mit der Zeit spröde werden und abblättern.

Lasuren sind Beschichtungen, die weitgehend in das Holz einziehen und keinen bis wenig Film bilden. Sie sind elastischer und weniger dicht als Lacke. Es gibt deckende und nicht deckende (Holzmaserung bleibt nicht bzw. schon erkennbar), sowie Dick- und Dünnschichtlasuren. Auch Lasuren müssen in regelmäßigen Abständen, wenn auch weniger oft als Lacke, erneuert werden.

Holzöle ziehen tief in das Holz ein und schützen das Holz von Innen als auch durch das Bestreichen an der Oberfläche. Es gibt nicht aushärtende, aushärtende Öle und Kombinationen



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

von Ölen und Wachsen. Öle sind langlebig und können im Gegensatz zu den Lacken und Lasuren auch punktuell erneuert werden. Öle erfreuen sich auf Grund Ihres biologischen Images wachsender Beliebtheit. Man sollte aber vor der Kaufentscheidung die Produktdatenblätter genau lesen. Nicht alle Öle sind natürlichen Ursprungs sondern synthetisch hergestellt bzw. können auch diverse synthetische Zusatzstoffe enthalten.

Was eignet sich für Holz im Innenraum? Versiegeln, Ölen, oder gar nicht behandeln?

Für Anstriche von Möbeln, Türen etc. im Innenraum sind Lacke weit verbreitet, da sie im Innenbereich wesentlich langlebiger als im Außenbereich sind. Meist werden einfach zu verarbeitende Kunstharzlacke mit Lösemittel aber auch etwas schwieriger zu verarbeitende Wasserlacke verwendet.

Aufgrund des natürlichen Images werden zunehmend Öle im Innenbereich verwendet. Insbesondere bei Parkettböden ist die Beschichtung mit Ölen mittlerweile weit verbreitet. Aufgrund der großen Beanspruchung von Parkettböden sind geölte Oberflächen laufend zu pflegen und der Ölfilm zu erneuern. Daher werden geölte Holzböden gerne in Eigentumsobjekten, jedoch weniger in Mietobjekten eingesetzt. Großer Vorteil von geölte Holzoberflächen ist die Möglichkeit, Schäden punktuell ausbessern zu können. Lackierte Holzbauteile und Holzböden müssen bei Schäden auf der gesamten Fläche ausgebessert werden, da punktuelle Ausbesserungen optisch sehr stark sichtbar sind.

Bei der Anwendung von unbehandeltem Holz im Innenbereich muss man die Bildung einer gebrauchtsabhängigen Patina durch Wasserflecken, Schmutz, Tapper sowie Verfärbungen durch das UV-Licht etc. in Kauf nehmen. Es bleibt jedoch der natürliche Holzgeruch am besten erhalten.

Welchen Vorteil hat ein Farbsystem wie zB. RAL? Hat es für Private Sinn, sich eine Farbe nach RAL mischen zu lassen?

Der Vorteil des produktübergreifenden RAL-Systems ist, dass ein reproduzierbarer Farbton festgelegt werden kann. Dies ist insbesondere für Nachbeschichtungen nach mehreren Jahren sinnvoll. Außerdem können auch unterschiedliche Materialien und Produkte im selben Farbton hergestellt und angepasst werden.

Wie beurteilt man die Qualität einer Farbe? Gibt es dafür einheitliche Standards, etwa für Abrieb oder Deckkraft?

Für Beschichtungen gibt eine Vielzahl von Normen. Eine der wichtigsten ist die *EN 1300* für wasserhaltige Beschichtungen im Innenbereich. Dort sind wesentliche Eigenschaften wie zB. Nassabriebklasse beschrieben. Für Außenbeschichtungen auf mineralischen Untergründen steht die Normenreihe der *EN 1062* und für Außenbeschichtung auf Holze die Normenreihe der *EN 927* zur Verfügung. Wesentlich vor einer Kaufentscheidung ist das genaue Studium der technischen Produktdatenblätter, in der Eigenschaften und Verarbeitung der Farben genau beschrieben sind, sowie auch der Sicherheitsdatenblätter in denen die Inhaltsstoffe genau aufgelistet sind.

Ausmalen: alles, was Recht ist

Mieter können ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen einrichten und gestalten. Dazu gehört auch die Farbe der Wände. Diese müssen bei der Rückgabe der Wohnung nicht zwingend weiß sein, erklärt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung.



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien

Die gute Nachricht zuerst: Egal, ob eine Wohnung dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt oder nicht - für unwesentliche Veränderungen braucht ein Mieter generell keine Zustimmung des Vermieters.

Beispiele für solche unwesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes sind das Anbringen von Fliesen oder Tapeten, das Einschlagen von Nägeln zum Aufhängen von Bildern oder eben auch das Ausmalen. Solange das Mietverhältnis aufrecht ist, kann der Mieter die Wände der Wohnung in jeder erdenklichen Farbe streichen.

Ausmalen bei Rückgabe?

Grundsätzlich muss ein Mieter die Wohnung so zurückgeben, wie er sie übernommen hat - abzüglich aller Spuren gewöhnlicher Abnutzung. Die Abnutzung des Mietobjekts ist nämlich bereits durch den Mietzins abgegolten. Auch andere Wandfarben gehören zur gewöhnlichen Abnutzung. Laut der Rechtsprechung hat der Vermieter jedoch das Recht auf helle Wandfarben. Bei der Rückgabe der Wohnung sollten Zimmerdecken und Wände wieder in hellen, neutralen Farben gestrichen sein. Dies muss nicht zwingend

weiß, aber ein Farbton sein, der für potenzielle Nachmieter akzeptabel ist - wie zum Beispiel zarte Pastelltöne.

Wandfarben wie Grün und Ocker entsprechen dem Ortsgebrauch und der Verkehrsüblichkeit - nur extreme Farben, beispielsweise Grellrot oder Schwarz, gehen über die gewöhnliche Abnutzung hinaus.

Allzu bunte Wände sind also nur während der Mietdauer erlaubt. Mieter, die bei Auszug knallige Farben belassen, riskieren, dass die Kautions zum Teil oder zur Gänze einbehalten wird.

Ausmalverpflichtung

In vielen Mietverträgen finden sich Klauseln, dass bei Auszug die Wohnung ausgemalt werden muss. Viele Klauseln in diesem Bereich sind allerdings rechtsunwirksam. Wenn etwa in einem aus Textbausteinen bestehenden vorformulierten Vertrag des Vermieters eine Ausmalverpflichtung (zB. Rückstellung „ordnungsgemäß weiß ausgemalt“) enthalten ist, dann ist diese für den Mieter gröblich benachteiligend und daher unwirksam. Nur eine Ausmalverpflichtung, die in einem individuell ausgehandelten Vertrag

zwischen Mieter und Vermieter explizit vereinbart wurde, ist rechtswirksam.

Im Normalfall muss der Mieter also nur dann neu ausmalen, wenn die Wände über die normale Abnutzung hinaus in Anspruch genommen wurden oder wenn eine Farbe radikal abweichend von herkömmlichen Usancen gewählt wurde (zB. Grellrot oder Schwarz) oder der Vertrag individuell ausgehandelt wurde..

Übergabe-Protokoll

Weil es bei der Rückgabe einer Wohnung immer wieder zu Streitigkeiten über deren Zustand kommt und Vermieter oftmals versuchen, die Kautions wegen angeblicher Beschädigungen zum Teil oder zur Gänze einzubehalten, sollten Mieter sowohl bei der Anmietung einer Wohnung als auch bei der Rückgabe ein Übergabeprotokoll anfertigen, um Beweise zu sichern. „Wir raten, immer ein Protokoll mit Fotos anzufertigen und Zeugen mitzunehmen. Protokoll und Zeugen können bei Streitigkeiten um die Rückzahlung der Kautions sehr hilfreich sein“, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Wiener Mietervereinigung.



Foto: Halipoint / Adobe Stock



Foto: Neil Langney/istockphoto.com

Rätsel um Rot

Herbst-Spektakel: Warum die Blätter ihre Farbe wechseln und warum dabei die Farbe Rot ein Rätsel ist.

Das Schauspiel beginnt Jahr für Jahr mit der Tag-und-Nacht-Gleiche: Die Sonne überquert auf ihrer scheinbaren Bahn den Himmelsäquator und wandert weiter nach Süden. Auf der Nordhalbkugel richten sich die Laubbäume nun auf den kommenden Winter ein. Erst wechseln ihre Blätter nach und nach die Farbe, schließlich fallen sie ab.

Farbstoff-Spektakel

Hauptgrund für das herbstliche Farbspektakel ist, dass die Laubbäume vor der Winterruhe wichtige Nährstoffe in den Stamm zurückholen und dort für den Neuaustrieb im Folgejahr speichern. Weil das Blattgrün Chlorophyll wertvollen Stickstoff und Magnesium enthält, wird es im Herbst abgebaut.

In einem Blatt stecken neben Chlorophyll aber noch weitere Farbstoffe wie Karotine und Xanthophylle, die für Orange- und Gelbtöne sorgen. »Karotine spielen vor allem in der Photosynthese - neben dem Hauptfarbstoff Chlorophyll - eine Rolle. Xanthophylle schützen allgemein vor Starklicht und wandeln die überschüssige Energie biochemisch letztendlich in Wärme um«, erklärt Botaniker Peter Hietz von der Universität für Bodenkultur (BOKU) in Wien.

Weil diese Farbstoffe jedoch keine wichtigen Nährstoffe enthalten, werden sie auch nicht abgebaut. Erst durch das Schwinden des Chlorophylls kommen die anderen Farben des Blattes zum Vorschein, die im Sommer vom Blattgrün nur überdeckt wurden. »Dazu kommen Braunfarben, die beim Absterben der Zellen im Blatt entstehen«, sagt Hietz. Genau genommen verfärbt sich das Blatt also nicht, sondern es entfärbt sich.

Rätsel um Rot

Ein Rätsel stellen jedoch die Rottöne dar, denn dieser Farbstoff - Anthocyan - wird im Herbst neu produziert. Das Ausmaß der Rotfärbung fällt dabei sehr unterschiedlich aus.

Die Frage ist: Warum produziert der Baum Anthocyane und steckt damit Energie in Blätter, die ohnehin absterben und bald abgeworfen werden? »Dazu gibt es gibt verschiedene Theorien. Entweder verschafft sich der Baum/das Blatt einen physiologischen Vorteil, um besser vor Starklicht geschützt zu sein, oder es hat etwas mit der Verteidigung zu tun. Manche meinen, dass die Anthocyane im Herbst auch zur Erwärmung der Blätter dienen«, erklärt Hietz.

Abwerfen, um zu überleben

So eindrucksvoll das herbstliche Farbenspiel auch ist - noch vor dem Winter wirft der Baum das Laub ab.

Aus gutem Grund, denn in der kalten Jahreszeit würde einem Laubbaum das Blattkleid zum Verhängnis werden: Einerseits verdunstet über die Blätter Wasser, andererseits wäre der Schutz vor niedrigen Temperaturen (Frost) zu aufwändig. Im Winter kann ein Baum weniger Wasser aufnehmen, weil der Boden gefroren sein kann oder Niederschlag als Schnee fällt. Die Pflanze würde also mehr verdunsten als aufnehmen und vertrocknen. Hietz: »Wo der Winter milder ist, sind die meisten Bäume immergrün, außer sie werfen die Blätter in der Trockenzeit ab.«

Geheimnis der Nadelbäume

Ohne Abwurf kommen dagegen die meisten Nadelbäume aus, denn sie können die Verdunstung über den Winter stark reduzieren. Und: sie bleiben grün. »Wenn das Laub über den Winter bleibt, hat es keinen Sinn, das Chlorophyll abzubauen. Ob die Blätter abgeworfen werden oder nicht hängt davon ab, ob es sich auszahlt, diese winterfest zu machen, was aufwändig ist, oder im Frühjahr neue Blätter zu produzieren, was auch ein Aufwand ist. Nadeln sind recht dick, bedeuten also großen Aufwand pro Fläche, die wirft ein Baum nicht so schnell weg«, sagt Hietz.

Trotz aller Anpassung bleibt der Winter ein unerbittlicher Gegner: Es kommt vor, dass auch immergrüne Bäume mehr verdunsten, als sie durch den gefrorenen Boden aufnehmen. Bei der sogenannten Frostrocknis können Nadeln oder auch Äste absterben.

Wildkräuterkönigin

Die Natur in der Buckligen Welt versorgt Gerda Stockers Küche mit überraschender Vielfalt. *Fair Wohnen* hat die Kräutervirtin besucht und ihr Tipps für den Herbst entlockt.

Zutaten für 4 Personen

Lachsforelle

2 heimische Lachsforellen

Brennesseltascherl

150g Dinkelvollkornmehl
150g Magertopfen
40g Butter
2-3 EL Wasser
Für die Füllung:
2 EL Ziegenfrischkäse
1 EL überbrühte, gehackte Brennessel

Chutney

3 dünne Scheiben frischer Ingwer
1 kleiner scharfer Paprika
150 g Weichseln
100g schwarzer Holler
1 kleiner Apfel würfelig geschnitten
80 g Rohrzucker
100 ml Apfelsaft
Ev. 1/2 TL gemahlener Koriander
Etwas Zitronensaft
1/8l Rotwein, etwas Rotweinessig, etwas Zimt
Zwiebel

Salz, Pfeffer, Zitrone, Ei

Gasthaus Stocker

Lembach 11, 2860 Kirchschlag (NÖ). Tel. 02646/2288. Geöffnet Do-So. Für Gruppen auch individuell. Reservierung empfohlen! Infos unter www.gasthaus-stocker.at



Lachsforelle mit Brennesseltascherl

Die heimische Lachsforelle filetieren, mit Salz und Pfeffer würzen. Mit Zitrone beträufeln. Beidseitig kurz anbraten.

Brennesseltascherl: Für die Füllung Ziegenfrischkäse und überbrühte, gehackte Brennessel vermischen. Den Teig ausrollen und füllen. Fertige Teigtaaschen auf ein Backblech setzen, mit Ei bestreichen und bei 200°C etwa 15-20 Minuten backen.

Chutney: Zwiebeln fein würfelig schneiden und anschwitzen, Zucker dazu und leicht karamellisieren.

Mit Apfelsaft und Rotwein aufgießen und mit den restlichen Zutaten köcheln lassen, bis die Mischung leicht dickflüssig ist.

Gerda Stockers Tipp: Zum Gericht passt auch Kürbisgemüse gut dazu.

Ein gutes Navi. Eine Prise Glück. Mindestens eines von beidem braucht man, um Gerda Stockers Wirtshaus in der Buckligen Welt zu finden. Wem es gelingt, der darf sich auf ein vielgestaltiges Lokal-Erlebnis freuen. »Am Herzen liegt mir frische, regionale Wirtshausküche«, erklärt Stocker ihre Philosophie. Die Bandbreite reicht dabei von mehrgängigen Menüs mit Weinbegleitung bis zum rustikalen Schweinsbraten am Sonntag. In der ehemaligen Schmiede, gleich ums Eck des Gastgartens, gibt es auf Bestellung auch »Stockerlfisch« – heißt, Saibling oder Forelle, direkt an der Esse zubereitet. Dazu gibt's Krautsalat und selbstgemachtes Bauernbrot.

Kräuter

Als zertifizierte Kräuterpädagogin bietet Stocker Interessierten Kräuterwanderungen und Kochkurse an. »Um Kräuter beim Kochen einzusetzen, muss man sie gut kennen: Wie aromatisch sind sie? Wo passen sie? Statt Petersilie nehme ich zum Beispiel gerne Giersch«, sagt Stocker. »Viele Wildkräuter sind leicht zu verwechseln. Man sollte sie also kennen, bevor man sie pflückt.« Außerdem: »Immer vorsichtig dosieren, denn Kräuter haben es wirklich in sich.«

Schafgarbe

Freizeit- und Balkongärtnern empfiehlt die Wirtin die »unproblematische« Schafgarbe. Daran lässt sich ein Tee bereiten; die Blätter können zum Würzen verwendet werden, auch



Mitmachen und gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern einen Wildkräuter- und Wildfrüchte-Kochkurs mit Kräutervirtin Gerda Stocker in Kirchschlag in der Buckligen Welt. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Kräuter« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 1. Oktober 2018. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

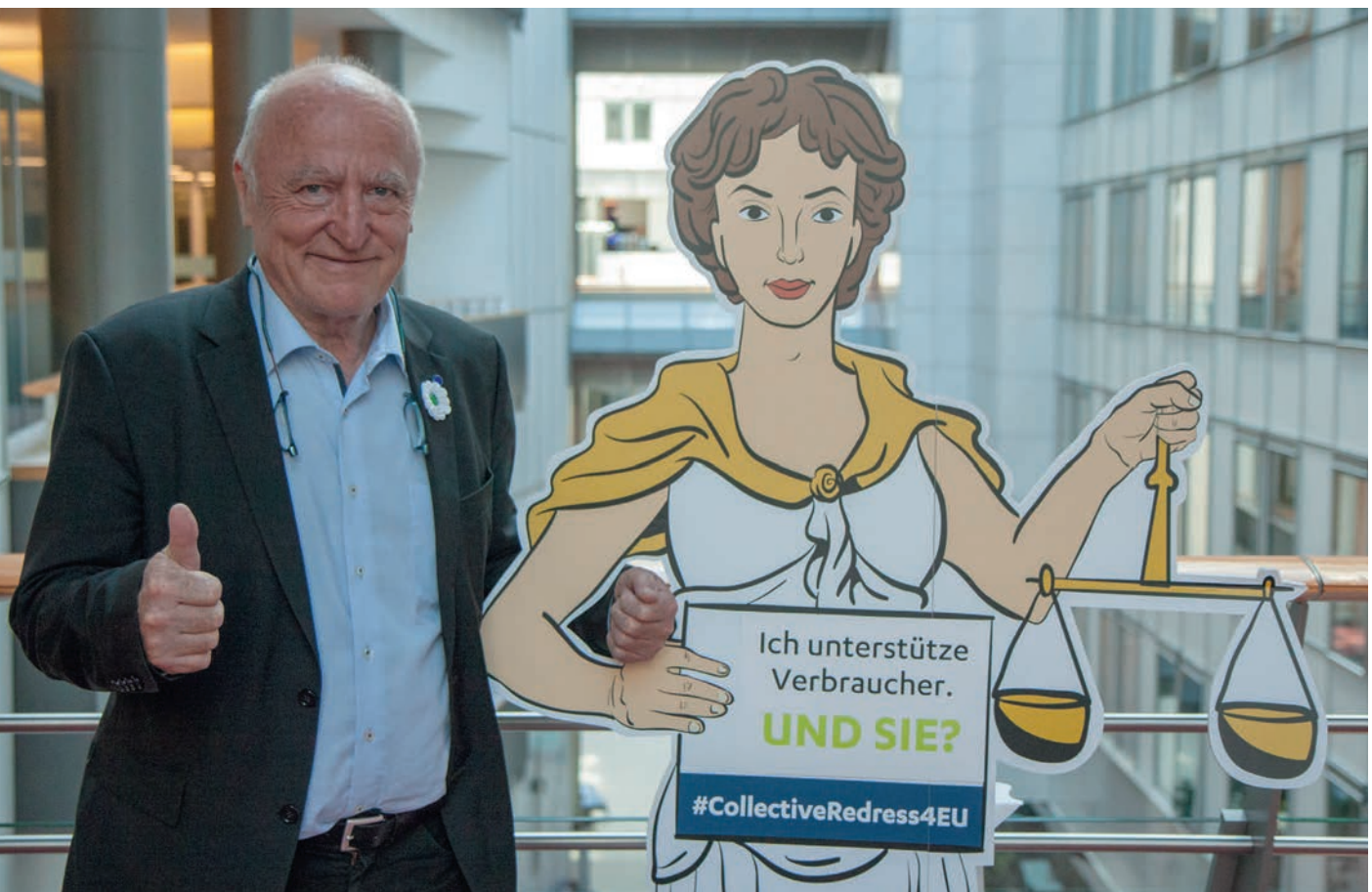
als Beigabe in einem Kräutersalz. Solo und klein geschnitten werden die Blätter beim Würzen sehr aromatisch. Aus den Blüten lässt sich Saft und Sirup machen.

Wildfrüchte

Neben der Schafgarbe haben im Herbst die Wildfrüchte Saison: Hagebutte, Schlehe, Vogelbeere. Stockers Tipp: »Über die Früchte sollte es kurz darüber frieren, dann werden sie weicher und sind einfacher zu genießen.« Wildfrüchte seien vielseitig zu verwenden, erklärt Stocker. Sie ließen sich einfrieren, einlegen, zu Pasten oder Pestos verarbeiten. »Ich kombiniere gern Früchte und Wildkräuter, zum Beispiel Marille mit Lavendel.«

Eigenprodukte wie Chutneys, Limonaden, Säfte und Nudeln gibt es in Gerda Stockers Wirtshaus auch zum Mitnehmen. Wer statt nur mitzunehmen lieber vor Ort genießen will, sollte unbedingt reservieren.





Josef Weidenholzer ist Vizepräsident der sozialdemokratischen Fraktion im EU-Parlament.

Was haben wir von Sammelklagen?

Gemeinsam sind wir stark. Nicht verwunderlich, dass die großen Konzerne gegen Sammelklagen auftreten. Das zeigt, wie wichtig diese wären.

Ein klassischer Fall für eine Sammelklage ereignete sich auch diesen Sommer, als die irische Billigfluglinie Ryanair kurzfristig wegen der Streiks hunderte Flüge strich und tausende Reisende, ohne Entschädigungen stehen ließ. Für den Einzelnen ist es immer noch schwierig, die am Papier

sehr starken Verbraucherrechte der EU auch durchzusetzen. Eine echte Sammelklage gibt es in Österreich noch nicht. Obwohl die EU-Kommission die Mitgliedstaaten schon vor Jahren aufforderte diese Möglichkeit für Verbraucher einzuführen. Das Instrument von Sammelklagen, wie in den USA

funktioniert in EU-Ländern nicht oder nur unter hohem Aufwand. Doch das soll sich noch vor den Europa-Wahlen im Mai 2019 ändern, dann sollen in ganz Europa Sammelklagen möglich sein und ein starkes Instrument gegenüber den finanzstarken Rechtsabteilungen von Konzerne bieten.

Anwälte werden nicht reicher

Bei Sammelklagen in Europa soll es nicht um die Raffgier von Anwälten oder Konsumenten gehen, sondern um die Tatsache, dass man die Konzerne dort treffen muss, wo es wehtut um ein Einlenken zu erzwingen. Das können große finanzielle Verluste durch Strafzahlungen oder ein drohender Imageverlust sein. Es ist nicht abzustreiten, dass in den USA Sammelklagen attraktiv für Juristen sind, weil sie ein lukratives Geschäft versprechen. Viele Kanzleien haben sich deshalb auf diese Massenverfahren gegen Konzerne und Institutionen spezialisiert. Das europäische Modell der Sammelklagen soll aber nicht Millionen in die Kassen der Anwälte spülen, sondern bringt für Betroffene faire Entschädigungen. Bei der europäischen Lösung sollen nur Non-Profit-Organisationen, wie Konsumentenschutzverbände gegen Unternehmen vor Gericht ziehen dürfen, um Geschädigte in Gruppen zu vertreten.

Hohe Strafen in Europa

Im Europaparlament setze ich mich dafür ein, dass der Anwendungsbereich von Sammelklagen noch ausgeweitet wird. Auch Gemeinden oder Bezirke sollen die Möglichkeit haben gegen Konzerne, die zum Beispiel die Umwelt verschmutzen, gemeinsam zu klagen. Und ich unterstütze härtere Strafen gegen Unternehmen zu verhängen, wenn diese Verbraucherrechte missachten.

Wir sprechen hier von Strafzahlungen in Höhe von bis zu vier Prozent des Jahresumsatzes. Über dieses EU-weit gemeinsame Maß hinaus haben dann die Mitgliedstaaten die Möglichkeit zusätzliche, abschreckende Sanktionen zu verhängen.

In einer globalisierten Welt, in der Großunternehmen einen riesigen Vorteil gegenüber den einzelnen Verbrauchern haben, müssen wir so wieder Chancengleichheit herstellen.

i Ein Fall für Sammelklagen...

... eine größere Zahl von Klägern hat vergleichbare Schäden erlitten. Hier können Verbraucherverbände auf Schadenersatz klagen.

... der Streitwert ist so gering, dass die Zahlung von Schadenersatz an die einzelnen Konsumenten unverhältnismäßig wäre. Das Unternehmen könnte, um den entstandenen Schaden auszugleichen, dazu verurteilt werden Geld für gemeinnützige Zwecke zu zahlen.

... die Zahl der Geschädigten ist, wie beim Diesellabgasskandal, unklar und die Schadenssummen sind für jeden Betroffenen verschieden. Nationale Gerichte sollen dann urteilen, ob EU-Recht verletzt wurde. Die Betroffenen müssten ihren Schadenersatz aber selbst einklagen und könnten sich auf das Gerichtsurteil berufen.

Unsere Rechte gegen Facebook & Co.

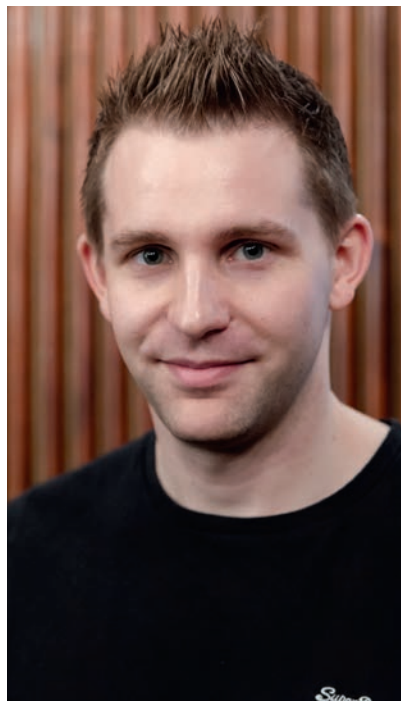
Der Salzburger Jurist und Datenschutz-Aktivist Max Schrems wollte 2014 eine Sammelklage wegen Datenschutzverletzungen gegen Facebook einbringen. 25.000 Nutzer schlossen sich an. Jahrelang war strittig, ob in Österreich gegen den Konzern, dessen europäischer Firmensitz in Irland ist, geklagt werden kann.

Im Jänner 2018 urteilte schließlich der Europäische Gerichtshof, dass andere Facebook-Nutzer ihre Ansprüche nicht an Schrems abtreten dürfen.

In diesem Fall kommt der

europäische Vorstoß bei Sammelklagen leider zu spät, aber beim neuesten Datenmissbrauch von Facebook und Cambridge Analytica, wo persönliche Daten von mehr als 87 Millionen Facebook-Nutzern zur Wahlbeeinflussung genutzt wurden, sehen wir, wie dringend es europäische Lösungen braucht.

Europaweite Sammelklagen sind wichtig, um besseren Datenschutz für alle Europäer durchzusetzen. Die Konsumenten müssen sich ihrer Daten sicher sein.



Datenschutz-Aktivist Max Schrems erhob in Österreich Klage gegen Facebook Irland.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

MVÖ bei Expertenrunde zum Thema leistbares Wohnen in der Stadt

Wie kann der rasante Anstieg der Mieten in den Ballungsräumen gestoppt werden? Über diese Frage diskutierte eine prominent besetzte Expertenrunde im Wohnprojekt Wien. Elke Kahr, Stadträtin in Graz, sprach sich für eine gesetzliche Mietzinsobergrenze aus und unterstrich

Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der Wiener Mietervereinigung, warnte mit einem Blick auf die Geschichte der MVÖ vor einer weiteren Deregulierung des Wohnungsmarktes: »Einen freien Markt hatten wir in Wien vor 100 Jahren schon einmal. Die Folgen waren Wohnungsnot



Elke Kahr (2. von links), Elke Hanel-Torsch (3. von links), Irina Vana (rechts)

die wichtige Rolle des kommunalen Wohnbaus. Dieser sei für Mieter leistbar und biete Sicherheit. In diesem Sektor könne außerdem die Politik steuernd eingreifen und beispielsweise die Mieten senken, wenn die Einkommen sinken, sagte Kahr. Ähnlich äußerte sich Mitveranstalterin Irina Vana vom »Personenkomitee Selbstbestimmtes Österreich: Kommunalen Wohnbau sei der Schlüssel zur Regulierung des Marktes, auch wenn öffentliche Investitionen durch das Spardiktat des EU-Fiskalpakts schwieriger geworden seien.

und Vermieter-Willkür. Um die Situation der Mieter zu verbessern, gründete sich 1911 die Mietervereinigung. Mit den ersten Mietrechtsgesetzen wurden damals Kündigungs- und Preischutz eingeführt.« Eine Lockerung des Mieterschutzes sei ein Rückschritt um 100 Jahre. Hanel-Torsch kritisierte außerdem das Fehlen von Sanktionen bei Verstößen gegen das geltende Mietrechtsgesetz. »Wer sich nicht an geltende Gesetze hält, wird im Normalfall zur Verantwortung gezogen – das sollte auch für Vermieter gelten, die sich nicht ans Mietrecht halten.«



Elke Hanel-Torsch im BORG Deutsch-Wagram

Niederösterreich

Mietervereinigung macht Schule

Das BORG Deutsch-Wagram (NÖ) lud im Rahmen des Pilotprojektes "Life Lessons" Experten verschiedener Branchen zu Vorträgen. Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der MVÖ, informierte die angehenden Maturanten über ihre Rechte als künftige Mieter und verriet Tipps und Tricks rund um die erste eigene Wohnung.

Wien

Außenstelle unterwegs

Mietrechtsberatung »to go« gab es im Juni bei der Bezirksorganisation Rudolfsheim-Fünfhaus.



Das Team der Wiener BO 15 in Aktion:

Steiermark

Mietrechtsberatung für StudentInnen in der Steiermark

Vor allem unter StudentInnen sind Wohngemeinschaften sehr beliebt. Wenn nun aber mehrere Personen gemeinsam einen Mietvertrag abschließen, stellt sich häufig die Frage, wer für etwaige Mietschulden gegenüber dem Vermieter einstehen muss. In der Praxis kann sich der Vermieter herausuchen, von wem er den Mietzins verlangt. Die einzelnen Mietparteien sind hier Solidarschuldner - sie haften gemeinsam für das Bezahlen der Miete. Schwierig kann es werden, wenn es zu Streitigkeiten kommt und ein einzelner Mieter aus der Wohnung ausziehen will.

Diese und natürlich auch alle weiteren Fragen zum Miet- und Wohnrecht für StudentInnen

können bei der ÖH-Studentenberatung gestellt werden.

Achtung neue Adresse: Har-rachgasse 21 - Vorklinik 1. Stock, 8010 Graz.



LGF Stmk. Mag. Christian Lechner

Wien

Petition gegen Gehalts-Überprüfungen im geförderten Wohnbau gestartet

Mit einer Pressekonferenz im traditionsreichen Café Landtmann startete die MVÖ eine Petition gegen die von der Bundesregierung geplanten Gehalts-Checks im geförderten Wohnbau. Die geplante Überwachung gefährde das soziale Miteinander in der Stadt, erklärt Elke Hanel-Torsch. »Die Umsetzung dieser Pläne würde tausende Mietwohnungen teurer

machen. Im Gegenzug wird aber nicht eine einzige Wohnung billiger. Alle, die einer solchen Entwicklung entgegenreten wollen, laden wir ein, unsere Petition zu unterstützen.«

Unterzeichnen kann man persönlich im Beratungszentrum der MVÖ Wien (Reichsratsstraße 15, 1010 Wien) oder online unter:

www.openpetition.eu/!gehaltstriptease



MVÖ-Presskonferenz zum Start der Petition: Hanel-Torsch im ORF-Interview.

1.567,-	1.261,-
1.733,-	2.250,-
1.335,-	1.205,-
2.503,-	1.860,-
1.372,-	1.418,-

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

Die österreichische Bundesregierung plant die massive Ausweitung der geförderten Wohnbau in Wien. Neben der Bekämpfung der Wohnnot werden nun auch die Gehälter der Mieterinnen und Mieter überprüft. Dieser Schritt würde zu einer Erhöhung der Mieten führen, was die soziale Gerechtigkeit gefährdet. Unterzeichnen Sie unsere Petition gegen Gehaltsüberprüfungen im geförderten Wohnbau auf www.openpetition.eu

GAZARTIERT GUT BERATEN UND GUT VERTRETEN

Wien

Abriss eines bewohnten Hauses: MVÖ hilft Mietern

Die Ereignisse rund um das Haus in der Wiener Radetzkystraße (siehe Bericht Seite 18) gingen in den letzten Wochen durch die Medien. Die Mietervereinigung unterstützt nun – gemeinsam mit dem Mieterschutzverband und der Mieterhilfe – die Bewohner beim Kampf um ihre Rechte.



Im Einsatz für die Mieter in der Radetzkystraße: Elke Hanel-Torsch

Wien

Mitgliederfrühstück in Hietzing

Rat und Tat in Mietrechtsfragen sowie neue gesetzliche Entwicklungen standen im Mittelpunkt des Mitgliederfrühstücks der Bezirksorganisation Hietzing.



Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

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

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

Jagdasse 1B/1. Stock
Tel: 01/604 25 02, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger tel. Terminvereinbarung; jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

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

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002
Mail: hernals@mietervereinigung.at
Jeden Dienstag von 17.00-18.00 Uhr

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

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

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten
Niederösterreichring 1 A Tel: 02742/225 53 33, Fax: 02742/225 53 35 Mail: niederoesterreich@mietervereinigung.at
Sprechstunden: jeden Dienstag von 14.00 bis 17.00 Uhr, nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung

Termine in den Außenstellen nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 02742/225 53 33
1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2320 Schwechat, Sendnergasse 6
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
2500 Baden, Wassergasse 31
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 38
3300 Amstetten, Rathausstraße 1
3390 Melk, Abt-Karl-Straße 7
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

Burgenland

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

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw. Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003, Fax: 050 195-92003 Bürozeiten: Mo 9.30-12.30 Uhr, Di 14.00-17.00 Uhr,
Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz
Tel: 050195-4550, Fax: 050 195-94550
Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at
Montag bis Donnerstag 9.00-11.00 Uhr (nur mit telefonischer Voranmeldung)

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1
Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr
Tel: 050195-4300, Fax: 050195-
94300, Mobil: 0664/4833838,
Mail: steiermark@mietervereinigung.at
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



REGION WEST

8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr
Termine: 17. September, 15. Oktober,
19. November, 17. Dezember

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 18. September, 16. Oktober,
20. November, 18. Dezember

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links
Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr
Termine: 5. September, 3. Oktober,
7. November, 5. Dezember

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 18. September, 16. Oktober,
20. November, 18. Dezember

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 0664/4833838
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr
Termine: 12. September, 14. November

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 0664/4833838
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr
Termine: 13. September, 11. Oktober,
8. November, 13. Dezember

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr
Termine: 6. September, 4. Oktober,
8. November, 6. Dezember

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr
Termine: 18. September, 16. Oktober,
20. November, 18. Dezember

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr
Termine: 24. September, 22. Oktober,
26. November, 17. Dezember

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 24. September, 26. November

8330 Feldbach

Grazer Straße 2 (im Grazer Tor) EG
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 24. September, 26. November

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 4. September, 2. Oktober,
6. November, 4. Dezember

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,
1. Stock, Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr
Termine: 12. September, 10. Oktober,
14. November, 12. Dezember

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 21. Juni, 19. Juli,
30. August, 27. Sep., 18. Okt., 22. Nov., 20.
Dez. jeweils 9.30–12.30 Uhr, Anmeldung
nicht erforderlich!
Mail: salzburg@mietervereinigung.at
Tel: 050195-2003, Fax: 050195-9 2003
Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–17.00 Uhr

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Do von 8.30-16.30 Uhr,
Fr von 8.30-13.30 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten. Ein Jurist der Mietervereinigung und ein Dolmetscher für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Türkisch stehen im Verein „migrare – Zentrum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfügung: 14-tägig, jeweils am Do von 16.00-18.00 Uhr, Tel: 0732/66 73 63

4320 Perg

Herrenstraße 22, Tel: 07262/52 57 90
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf
und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock
Tel: 05772/612-00, Öffnungszeiten: 14-tägig
jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56
Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf
und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Bahnhofstraße 22
Tel: 07242/462 53 Fax: 07242/21 18 14
Mail: wels@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhstraße 15 B (Arbeiterkammer)
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Monat
von 16.30 bis 18.00 Uhr

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400
Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00
bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9
Tel: 0512/58 24 31, Fax: 0512/58 24 31-14
E-Mail: tirol@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr
und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

Alois-Kemter-Straße 1, Tel: 05372/62682
(Anmeldung über das FSG-Sekretariat)
Öffnungszeiten: jeden 1. Dienstag im Monat
von 9.00–12.00 Uhr



Infos im Internet

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

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Mein Vermieter schlägt vor, einen Pauschalmietzins zu vereinbaren. Was ist das genau und muss ich auf etwas aufpassen?

ANTWORT

Von einem Pauschalmietzins spricht man, wenn alle Mietzinsbestandteile (Hauptmietzins, Betriebskostenpauschale, etwaige Möbelmiete und Umsatzsteuer) in einem Gesamtbetrag zusammengefasst werden.

Sollten die Betriebskosten steigen, so trägt das Risiko der Vermieter, da er im Falle einer Pauschalmietzinsvereinbarung keine Nachzahlung vom Mieter verlangen darf. Umgekehrt bekommt der Mieter aber auch ein etwaiges Guthaben nicht ausbezahlt.

Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes können sowohl der Mieter, als auch der Vermieter einen Antrag auf Aufspaltung des Pauschalmietzinses stellen.

FRAGE

In der Zeitung habe ich gelesen, dass manche Vermieter ihre Zinshäuser einfach abreißen und teure neue Wohnungen bauen wollen. Ich lebe in einem sehr alten Zinshaus in Wien und es gab kürzlich einen Eigentümerwechsel. Jetzt habe ich Angst, dass dieser das Haus wegreißen will.

ANTWORT

In der Vergangenheit konnten Hausherren, deren Haus in keiner Schutzzone stand, dieses ohne Bewilligung abreißen lassen. Die Stadt Wien wollte dieser Praxis einen Riegel vorschieben und hat die Bauordnung novelliert.

Jetzt benötigt man auch außerhalb einer Schutzzone eine Bestätigung der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung), dass das Haus nicht erhaltenswert ist. Ohne eine solche Bestätigung darf das Haus nicht abgerissen werden. Liegt keine Bestätigung vor und beginnt der Hauseigentümer dennoch mit dem Abriss kann ein Baustopp verhängt werden. Sollte ihr neuer Vermieter also tatsächlich einen Abriss planen, müsste er zunächst die Genehmigung der Behörde einholen.

FRAGE


Wir haben eine ca. 7 m² große Loggia. Diese wird zu unserer Wohnnutzfläche dazugerechnet. Ist das korrekt?

ANTWORT

Das Mietrechtsgesetz definiert Nutzfläche folgendermaßen: Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche des Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen.

Ermittelt wird die Nutzfläche auf Höhe des Fußbodens. Die Raumhöhe hat somit keinen Einfluss auf die Nutzfläche. Balkone und Terrassen zählen nicht zur Nutzfläche. Loggien hingegen werden zur Nutzfläche hinzugerechnet.

Von einer Loggia spricht man dann, wenn eine Begrenzung an 5 Seiten vorhanden ist und nur eine Seite offen ist.

 1.567,-	1.261,-
1.733,-	2.250,-
1.335,-	1.205,-
2.503,-	1.860,-
1.372,-	1.418,-

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

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

**GARANTIERT GUT BERATEN
UND GUT VERTRETEN**





Bezahlte Anzeige

Generationen? Wohnen!

Wohnqualität für jedes Alter:
Die Stadt Wien baut auf das Miteinander der Generationen.

Der wohnfonds_wien organisiert Bauträgerwettbewerbe für Wohnprojekte, die sich den Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebensabschnitten anpassen: Barrierefreie Wohnungen mit flexiblen Grundrissen bieten für die WienerInnen gute Voraussetzungen, um möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben zu können. Auch die Gestaltung der Gemeinschafts- und Freiräume kennt keine Altersgrenze. So leben Jung und Alt miteinander – statt nebeneinander.

gut für sie. schön für wien.

www.wohnfonds.wien.at

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

wien.
unser zuhause.
Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung