



DEZEMBER 2018

FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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



So kommen Sie **preiswert** durch den **Winter**

Richtig heizen und Kosten sparen

Preis-Schock für Mieter in Linz

So hilft die MVÖ

Kaminofen in der Mietwohnung

Worauf Mieter achten sollten

Wer haftet für Frostschäden?

Rohr geplatzt? Was zu tun ist

»Ich dränge auf ein fares Mietrecht«

Wiens Bürgermeister
Michael Ludwig im Interview



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

Die Top-JuristInnen der Mietervereinigung beraten kompetent in allen Wohnrechtsfragen und helfen bei überhöhter Miete, zu hohen Betriebskosten, zu Unrecht einbehaltenen Kautionen und vielem mehr. Jetzt Mitglied werden:

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.



Interview
 Wiens Bürgermeister Michael Ludwig im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4



Coverstory
 80 Prozent der Energiekosten im Haushalt werden verheizt. Ein paar kleine Tricks können helfen, Geld zu sparen.
Seite 14



Fall
 14 bzw. 19 Jahre nach General-sanierungen wollen zwei Genossenschaften die Mieter nun zur Kasse bitten. Die MVÖ hilft.
Seite 18

Steiermark: Hans-Heinz Plaschka wiedergewählt	
Wahl der Delegiertenkonferenz	10
Förderungen: Schwachstelle im Geltungsbereich des MRG	
Hans Sandrini über die Inanspruchnahme von Förderungen	12
»Vorsicht vor Straßenkeilern«	
Energieberaterin Karin Gruber im Gespräch	17
Was bedeuten die Werte im Energieausweis?	
Sachverständiger Bernhard Hartenthaler erklärt	22
Wer haftet für Frostschäden?	
Was Mieter wissen sollten	24
Kaminofen in der Mietwohnung	
Nachträglich einen Ofen aufstellen? Geht das?	26
Eis & Schnee: Wer wann streuen oder räumen muss	
Thema Winterdienst	28
Familiensache	
Kulinarisches aus dem Nordburgenland	30
Leitungswasser darf kein Luxus werden!	
Josef Weidenholzer über die EU-Trinkwasserrichtlinie	32
MVÖ intern	
Aktuelles aus der Mietervereinigung	34
Servicestellen in ganz Österreich	36
Wie ist das eigentlich?	
Konkrete Fragen – konkrete Antworten	38

Liebe Leserinnen und Leser,

die Flatsharing-Plattform Airbnb bietet weltweit über fünf Millionen Wohnungsinserate an. Viele Wohnungen, die auf dem Online-Marktplatz angeboten werden, sind dauerhafte Touristunterkünfte – was in den Städten den Mangel an leistbarem Wohnraum verschärft und die Mieten steigen lässt.

In Österreich konzentrieren sich die meisten Airbnb-Buchungen auf die Städte Wien, Salzburg, Innsbruck, Graz und Linz. Allein in Wien entzieht die Kurzzeitvermietung dem Wohnungsmarkt dauerhaft 2.000 Wohnungen, wie eine TU-Studie zeigte. Die Dunkelziffer liegt noch weit höher.

Derzeit versuchen die Bundesländer mit Regelungen in Abgaben- oder Meldegesetzen gegen-zusteuern. So verbietet in Wien eine Novelle der Bauordnung die gewerbliche Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke. Letztlich reichen aber die Möglichkeiten der Landesgesetzgebung nicht aus. Hier ist die Bundesregierung gefordert, tätig zu werden und bundesweite Lösungen zu erarbeiten.

Nun wurde ein erster Schritt in die richtige Richtung gesetzt: Im gemeinnützigen Wohnbau wird, einem Antrag aller fünf im Parlament vertretenen Parteien folgend, ein gesetzliches Verbot von Kurzzeitvermietungen geprüft. Weitere Schritte müssen folgen, auch für den privaten Wohnungsmarkt sind klare und strenge Regeln nötig. Wohnungen sind zum Wohnen da – für Touristen gibt es in einem Tourismusland wie Österreich genügend Alternativen.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

IMPRESSUM
Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion:
 Mietervereinigung Österreichs,
 Reichsratsstraße 15, 1010 Wien,
 Tel. 05 01 95, Fax Dw 92000
 E-Mail: zentrale@mvoe.at, www.mietervereinigung.at
 Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler
 Chefredaktion: Georg Niedermühlbichler
 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: EmiliaU/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.

»Ich dränge auf ein faires und transparentes Mietrecht«

Seit Mai ist Michael Ludwig Wiener Bürgermeister. Im Gespräch mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler skizziert Ludwig seine Pläne für die Stadt und erklärt, wie leistbares Wohnen und die soziale Durchmischung gesichert werden sollen.

Georg Niedermühlbichler: Du warst seit 2007 Wohnbaustadtrat in Wien. Nun bist du seit Mai 2018 Bürgermeister. Hast du dich schon an die neue Anrede „Herr Bürgermeister“ gewöhnt?

Michael Ludwig: Wenn man die Funktion übernimmt, bleibt einem wegen des umfassenden Terminkalenders nicht viel Zeit, um zu reflektieren. Ich war davor schon mehr als zehn Jahre lang Mitglied der Wiener Stadt- und Landesregierung und durfte eine Zeit lang als Vizebürgermeister meinen Amtsvorgänger Michel Häupl bei vielen Anlässen vertreten. Hinsichtlich der Fülle und des Umfangs ist die Funktion trotzdem eine große Herausforderung – die viel Freude macht, aber auch viel Verantwortung bedeutet.

Worin liegen die wesentlichen Unterschiede zwischen dem Amt des Bürgermeisters und der Funktion eines Stadtrates für Wohnbau?

Der große Unterschied zu anderen Bundesländern ist, dass Wien Bundesland und Stadt ist und man daher Bürgermeister und Landeshauptmann ist. Darüber hinaus bin ich als Wiener Bürgermeister auch gewählter Präsident des Österreichischen Städtebundes und trage damit eine überregionale Verantwortung. Gleichzeitig hat Wien als Bundesland und Stadt ganz andere Herausforderungen als die anderen Bundesländer. Was die Wohnbaupolitik betrifft, bin ich stolz, dass wir eine jahrzehntelange Tradition, beginnend mit dem Roten Wien der Ersten Republik bis in die Gegenwart fortsetzen und weiterentwickeln konnten. Im ►



internationalen Vergleich ist Wien die Stadt mit dem höchsten Anteil an geförderten Wohnungen: mehr als 62 % aller Wienerinnen und Wiener leben in einer geförderten Wohnung - entweder in einer der 220.000 Gemeindeförderungen oder in einer der mehr als 200.000 geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen. Hier gab es in den letzten Jahren Mietsteigerungen entlang der Inflationsrate. Im schmalen privaten Wohnsegment und dort vor allem bei den Neuvermietungen gibt es hingegen starke Preissteigerungen. Um die Größenordnung richtig einzuschätzen: In Wien gibt es in etwa 1 Million Wohnungen. Rund 50.000 Wohnungen werden jedes Jahr neuvermietet, davon 28.000 im privaten Wohnhausbereich. Dort gibt es - nicht bei allen, aber bei vielen - starke Mietsteigerungen. In anderen Städten wäre der gesamte Wohnungsmarkt davon betroffen. Bei uns ist ein großer Teil davon ausgenommen und wird, vor allem von uns Sozialdemokraten, massiv geschützt - gemeinsam mit der Mietervereinigung und mit anderen Einrichtungen, die ein besonderes Auge darauf haben, dass dieser Wohnungsbestand nicht privatisiert wird. Wir stellen zudem auch gemeinnützigen Bauträgern Grundstücke zu besonders kostengünstigen Konditionen - also nicht zu hochpreisigen Kosten, die der Markt hergeben würde - zur Verfügung. Dafür lasse ich mich in Medien und von anderen Parteien gerne kritisieren, denn ich bin der Meinung, dass sich auch Durchschnittsverdiener in Zukunft Wohnungen in unserer Stadt leisten können sollen.

Stichwort soziale Durchmischung...
 Mir ist es wichtig, die soziale Durchmischung zu erhalten und auch weiter auszubauen und keine Stadt der zwei Geschwindigkeiten zustande kommen zu lassen, sondern gezielt zu intervenieren. Ein Beispiel ist die sanfte Stadterneuerung, die es in Wien seit über vier Jahrzehnten gibt und für die wir 2010 die wichtigste Auszeichnung der UNO im Bereich des Wohnens, die „Scroll of Honour“, bekommen haben. Weil wir uns nicht nur um die technischen Rahmenbedingungen kümmern, sondern den sozialen Zusammenhang sehen und private Hauseigentümer 15 Jahre lang binden, die Miete nicht zu erhöhen, wenn sie die

»Ich bin der Meinung, dass sich auch Durchschnittsverdiener in Zukunft Wohnungen in unserer Stadt leisten können sollen.«



Michael Ludwig im Gespräch mit Georg Niedermühlbichler

Wohnbauförderungsmittel zur Sanierung des Gebäudes bekommen. Das gibt es in dieser Form in keiner anderen Stadt. Mit dieser sanften Stadterneuerung konnten wir vielen Mieterinnen und Mietern zu hochqualitativen, leistbaren Wohnungen in attraktiven Stadtgebieten verhelfen, gleichzeitig aber auch das Stadtbild erhalten. Noch in den 1970er-Jahren gab es 42 % Substandardwohnungen, teilweise mit Wasser und WC am Gang - heute sind es unter 2 %. Die Sozialdemokratie hat hier, gemeinsam mit der Mietervereinigung und anderen Einrichtungen, den Wohnungsbestand erhalten und die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten - ganz bewusst in Konkurrenz zu anderen Parteien, die das oft verhindern wollten

Du hast als Wohnbaustadtrat die neue Wiener Bauordnung auf den Weg gebracht, die zwei wesentliche Punkte enthält: einerseits eine Verschärfung der Regeln für Kurzzeitvermietung und andererseits eine neue Flächenwidmung „geförderter Wohnbau“ - ein Schritt in die richtige Richtung, um Grundstücke günstig an Bauträger weiterzugeben.

Die Grundstückspreise sind für alle Städte eine große Herausforderung. In Wien haben wir schon vor längerer Zeit wirksame Instrumente geschaffen, um gegenzusteuern. Der Wohnfonds Wien kauft zum Beispiel Grundstücke zu günstigeren Konditionen frühzeitig an und gibt diese dann an gemeinnützige Bauträger für geförderten Wohnbau weiter. Im Portfolio befinden sich etwa 2,8 Millionen Quadratmeter Grundstücke, die schrittweise dem geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Das gibt es in dieser Form in keiner anderen Stadt. Mit dieser Novelle der Bauordnung wollen wir den nächsten Schritt setzen und - ermuntert durch die Spruchpraxis der höchsten Gerichte - eine Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ durchsetzen, die gegen etwaige Einsprüche von privaten Grundstückseigentümern Bestand hat. Günstige Grundstückspreise sind eine der Grundvoraussetzungen für leistbaren Wohnraum in der Zukunft. Ein Faktor sind auch die Baukosten, die derzeit stark steigen, weil in vielen Ländern die Konjunktur angesprungen ist und Baumaterialien

international stark nachgefragt werden. Auch in Österreich gibt es eine starke Nachfrage nach Stahl, Zement und Sand. Ebenfalls zu einer Verteuerung der Baukosten tragen die Gesetze gegen Sozialdumping bei. In Summe steigen so die Kosten im Hoch- wie im Tiefbau. Damit müssen wir umgehen. Trotzdem bin ich sehr dafür, dass gerade auch am Bau reguläre Arbeitsverhältnisse herrschen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend entlohnt werden.

Wien wächst. Die Herausforderungen, die das für das Wohnen bedeutet, hast du bereits umrissen. Wo liegen die Herausforderungen für eine so rasant wachsende Stadt in anderen Bereichen?

In Wien zeigt sich eine interessante demographische Entwicklung: wir wachsen überproportional stark bei Kindern und Jugendlichen, aber auch bei den Älteren. Das ist für die Planung der Infrastruktur eine besondere Herausforderung. Wir haben im letzten Jahr drei neue Schulen, 120 neue Schulklassen, errichtet. Mit dem Modell Bildungscampus gibt es für die Kinder die Möglichkeit, vom Kindergarten über die verschiedensten Schultypen an einem Standort zu bleiben. Wo aufgrund räumlicher Gegebenheiten kein Campus möglich ist, führen wir das Modell Bildungsgrätzl mit verschiedenen Schultypen miteinander im Verbund. Ein Schwerpunkt ist aber auch die Wohnsituation älterer Menschen, die meist möglichst lang in ihrer eigenen Wohnung bleiben wollen. Das bedeutet, dass wir bei Neubau oder Sanierung die Wohnungen auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen benützbar gestalten müssen. Das gilt auch für das Umfeld.

Als Hauptstadt steht Wien in der Tradition, mit den Bundesregierungen gut zusammen zu arbeiten. Jetzt ist eine andere Bundesregierung am Werk, und, wie man hört und sieht, werden beispielsweise Bildungsprogramme entwickelt und nur die drei roten Landeshauptleute nicht dazu eingeladen. Wie siehst du die Zusammenarbeit mit dieser Bundesregierung?

Für die Zukunft unseres Landes ist es wichtig, den Föderalismus als Grundfesten der zweiten Republik zu erhalten.

Daher ist es für mich unverständlich, dass zuletzt offensichtlich sehr selektiv mit Bundesländern verhandelt wurde. Ich bin überzeugt, dass die Landeshauptleute, unabhängig ihrer Parteizugehörigkeit, erkennen, wie wichtig der Föderalismus ist und dass man da geschlossen auftreten muss. Es trifft beispielsweise alle großen Städte, dass es bundespolitisch keine sichtbaren Signale gibt, das Wohn- und Mietrecht adäquater zu gestalten. Die SPÖ drängt schon lange auf ein faires und transparentes Miet- und Wohnrecht. Das ist in der Vergangenheit vom damaligen Koalitionspartner ÖVP verhindert worden. Aufgrund der Entwicklung am Wohnungsmarkt wäre es aber notwendig. Ich werde weiter darauf drängen, weil ich als Präsident des Österreichischen Städtebundes weiß, dass das nicht nur für Wien ein zentrales und wichtiges Thema ist, sondern auch für Graz, Linz, Innsbruck, Salzburg und andere Städte. Ein ebenfalls sehr wichtiges Element der zweiten Republik ist die Sozialpartnerschaft. Dass diese von dieser Bundesregierung systematisch ausgehöhlt wird, bedauere ich sehr. Ich möchte in Wien einen Gegenentwurf zeigen und habe vor zwei Wochen erstmals im Wiener Rathaus einen Sozialpartnertag einberufen, mit Arbeiterkammer, ÖGB, Wirtschafts- und Landwirtschaftskammer sowie der Industriellenvereinigung. Meine Meinung ist: es geht nur miteinander, nicht gegeneinander.

Letzte Frage: im Oktober 2020 wird planmäßig in Wien gewählt. Wird aus deiner Sicht diese Wahl darauf hinauslaufen: alle gegen die SPÖ? Alle gegen Michael Ludwig?

Ich bin überzeugt, dass es das Ziel unserer Gegner ist, die sehr erfolgreiche sozialdemokratische Tradition der Stadt zu brechen. Wir können darauf verweisen, dass wir diese Stadt zu einer der erfolgreichsten Metropolen weltweit gemacht haben und dass wir auch für die Zukunft Visionen haben. Die künftigen Herausforderungen können nur von einer Partei gemeistert werden, die sich um den Wirtschaftsstandort kümmert, aber vor allem auch darum kämpft, dass nicht Profitinteressen im Vordergrund stehen, sondern die Interessen der Menschen, die in unserer Stadt leben. Da haben wir viel Positives vor und ich bin sicher, dass die Wienerinnen und Wiener das auch erkennen werden, wenn sie entscheiden, welchen Weg sie in Zukunft gehen wollen. Den Weg der Stabilität, für den wir stehen oder den Weg der Unsicherheit, den man sich in anderen Städten anschauen kann.

Vielen Dank für das Gespräch und dir die nächsten zwei Jahre viel Erfolg und eine erfolgreiche Wahl im Sinne der Menschen, die in Wien gut und gerne leben.

Danke und ein herzliches Glückauf.



Georg Niedermühlbichler und Michael Ludwig trafen sich zum Talk im Wiener Rathaus.

Preis-Schock für Mieter in Linz

14 (!) bzw. gar 19 (!) Jahre nach Generalsanierungen ihrer Objekte wollen zwei gemeinnützige Bauvereinigungen aus Linz die Mieter nun dafür zur Kasse bitten. Die MVÖ Oberösterreich vertritt die Betroffenen im Kampf gegen die Erhöhungen.

Zwei Linzer Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) haben bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Linz Anträge eingebracht, bei denen teilweise dramatische Erhöhungen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) beantragt wurden.

Fall 1

Bei einer Wohnanlage in Linz-Urfahr beantragte die GBV eine Erhöhung des EVB um 4,23 Euro pro Quadratmeter plus 10% USt. - brutto demnach um 4,65 Euro mehr als zuvor.

Die von der Mietervereinigung vertretene Mieterin würde für ihre 84-Quadratmeter-Wohnung statt aktuell 527 Euro um 388 Euro mehr, also 915 Euro Gesamtmiete bezahlen. Die Sanierung hat hier im Jahr 1999 stattgefunden.

Fall 2

Von einem zweiten, von einer anderen GBV eingebrachten Antrag sind 508 (!) Wohnungen in Linz-Kleinmünchen betroffen. Der Rückstand aus der Instandhaltungsabrechnung beläuft sich dort auf mehr als 7,3 Millionen Euro. Die GBV blieb seit 2004 untätig, obwohl die Großinstandsetzung bereits damals durchgeführt wurde. Den Mietern wurde im Jahr 2004 ein Schreiben übermittelt, wonach die Kosten der Generalsanierung aus den laufenden EVBs bezahlt werden können.

Mieter wehren sich

Die betroffenen Mieter werden von der MVÖ vertreten und erkennen die Einberechnung des Abganges aus der EVB-Abrechnung von exakt 884.993,62 Euro in Urfahr (Fall 1) bzw. exakt 7.391.216,90 Euro in Kleinmünchen (Fall 2) nicht an.

»Die GBVs wären in der Vergangenheit dazu verpflichtet gewesen, die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus den eingehobenen EVBs zu finanzieren«, sagt Sonja Toifl-Campregher,

Landesgeschäftsführerin der MVÖ Oberösterreich. Sollte sich bereits in der Vergangenheit gezeigt haben, dass die gesetzlich zulässigen EVBs nicht ausreichen, wären die GBVs verpflichtet gewesen, einen Antrag bei der Schlichtungsstelle auf Erhöhung der zulässigen EVBs einzubringen, erklärt Toifl-Campregher.

Später Antrag

Die Folge eines solchen Antrags: Die Behörde lässt im Rahmen des Verfahrens die Notwendigkeit sowie die Preisangemessenheit der beantragten Erhaltungsarbeiten von einem Amtssachverständigen prüfen. Dieser Überprüfung haben sich die GBVs entzogen, indem sie die Großsanierungen ohne Antragstellung durchführten. Nun, mehr als 10 Jahre nach deren Durchführung, machen sie die damals aufgewendeten Ausgaben in ihren Anträgen bei der Schlichtungsstelle geltend.

Die Mieter sind der Ansicht, dass die GBVs nicht den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechend gehandelt hätten. »Der Abgang hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund eines nicht vorausschauenden und unverantwortlichen Agierens der GBVs in dieser Höhe angesammelt und kann nun keinesfalls zu Lasten der Mietparteien innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums von 20 bzw. 10 Jahren abgebaut werden«, sagt Toifl-Campregher.

Zinssatz zu hoch

Gleichzeitig profitiere die GBV von diesem Minus. Denn sie habe hier Eigenmittel eingesetzt und verrechne entsprechend dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) einen Zinssatz von 3,5%.

Angesichts der momentanen Niedrigzinsphase sei dieser Zinssatz keinesfalls gerechtfertigt. »Damit wird das Minus in der jeweiligen Wohnhausanlage noch größer und die Mieter

werden mit einem überhöhten Deckungsfehlbetrag belastet«, so Toifl-Campregher.

Die MVÖ Oberösterreich hat die Vorgangsweise der GBV als unzulässig bestritten und in den anhängigen Verfahren vor der Schlichtungsstelle vorgebracht. Sie hofft, dass die beantragten Erhöhungen von der Behörde nicht genehmigt werden.

Fair Wohnen bleibt an dem Fall dran und wird über den Fortgang bzw. Ausgang der beiden Verfahren informieren.

i Was ist der EVB?

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) ist eine Entgeltkomponente, die der Vermieter beim Mieter einhebt. Der EVB stellt ein zweckgebundenes Geld für Reparaturen oder Verbesserungen dar, für deren Durchführung der Vermieter zuständig ist. Gesetzlich geregelt ist der EVB ausschließlich im Bereich der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (»Genossenschaften«).

Grundsätzlich entscheidet die Genossenschaft, wie hoch der EVB ist, der monatlich eingehoben wird. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) setzt jedoch Höchstgrenzen fest – seit 1.7.2016 dürfen bis zu einem Gebäudealter von 5 Jahren maximal 0,50 Euro/m² verrechnet werden. Danach darf der Betrag jährlich um 6 Cent angehoben werden. Somit kann der EVB kontinuierlich ansteigen, bis ein Höchstwert von 2 Euro/m² erreicht wird.

Kommt die Genossenschaft bei umfassenden Erhaltungsarbeiten nicht mit dem EVB aus, kann bei Schlichtungsstelle oder Gericht eine Erhöhung beantragt werden.



Dr.ⁱⁿ Sonja Toifl-Campregher
ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs

Mietervereinigung Steiermark: Zepter weiterhin in festen Händen von MVÖ-Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka

Hans-Heinz Plaschka wurde einstimmig zum Vorsitzenden der Mietervereinigung des Landes Steiermark wiedergewählt.

Die solide Arbeit mit viel Einsatz und Engagement wurde belohnt: einstimmig wurde MVÖ-Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka im Rahmen der Delegiertenkonferenz wiederholt zum Vorsitzenden der Mietervereinigung des Landes Steiermark gewählt. Für den beherzten Kämpfer für ein faires Wohnen im Land ist dieses beeindruckende Wahlergebnis eine schöne Bestätigung für

entscheidende Frage für uns ist aber: Werden dadurch auch die Mieten sozialer?«, wirft Hans-Heinz Plaschka in den Raum. Gemeinsam mit seinem Team wird er sich auf jeden Fall weiter für ein leistbares Wohnen unter Einbeziehung eines maximalen Miet- und Wohnrechtsschutzes einsetzen. Dass die Mietervereinigung Steiermark, die ihren Mitgliedern ein Optimum an Information, Service und



seine geleistete Arbeit. Gleichzeitig nimmt er mit dieser Wahl den Auftrag an, weiterhin unbeirrt an der Seite der Mieter zu stehen. »Alle österreichischen Parteien wollen, dass der soziale Wohnbau weiter gefördert wird. Die

Rechtsberatung bietet, auch künftig alle Hände voll zu tun hat, davon ist der Mietrechtsexperte überzeugt. »Die Preisexplosion gerade im frei finanzierten Neubau ist noch lange nicht vorbei. Die Nachfrage übertrifft noch immer das Angebot. Eine



Hans-Heinz Plaschka ist Vizepräsident der MVÖ.

Das Team der Landesgeschäftsstelle Steiermark.

bedenkliche Entwicklung, wenn mittlerweile mehr als die Hälfte des monatlichen Einkommens für Wohnen ausgegeben werden muss«, kennt der Vorsitzende die Problematik, gegen die es geschlossen anzukämpfen gilt.





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

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

2)

Das gegenständliche Haus wurde unter Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln gemäß dem WWFSG 1989 saniert. Daher wird auf Förderungsdauer (180 Monate) als Hauptmietzins anstelle des unter Punkt III.2a vereinbarten Hauptmietzins eine Deckungsmiete gemäß § 64 Abs. 2 WWFSG 1989 idF. LGBl. für Wien Nr. 41/2010 - von 1. Mai 2017 bis 30. April 2032 - eingehoben.

Der monatliche Mietzins beträgt während des Durchrechnungszeitraums der Förderung (180 Monate) aus heutiger Sicht € 819,50 exkl. USt. Ein Entgelt für mitvermietetes Inventar, siehe Punkt I. 1, in Höhe von € 61,23 pro Monat zzgl. USt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist darin enthalten. Ebenso ist ein Entgelt für die Nutzung der Gemeinschafts-SAT-Anlage in Höhe von € 4,49 pro Monat zzgl. USt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe darin enthalten.

2a)

Der monatliche Hauptmietzins beträgt nach Ablauf des Durchrechnungszeitraums der Förderung aus heutiger Sicht € 1.270,16 exkl. USt. Ein Entgelt für mitvermietetes Inventar, siehe Punkt I. 1, in Höhe von € 61,23 pro Monat zzgl. USt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist darin enthalten; ebenso ist ein Entgelt für die Nutzung der Gemeinschafts-SAT-Anlage in Höhe von € 4,49 pro Monat zzgl. USt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe darin enthalten.

Die Schwachstelle im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes bei Inanspruchnahme landesgesetzlicher Förderungsmittel

Wenn Investoren für den Ausbau von Altbauten öffentliche Förderungen in Anspruch nehmen, sollte bei einer Vermietung dieser Wohnungen das Mietrechtsgesetz mit seinen Preisgrenzen gelten.

Die Mietpreise am privaten Wohnungsmarkt steigen seit Jahren enorm. Einer der Hauptgründe für die stetige Verteuerung ist, dass immer weniger Wohnungen in den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen und damit auch dessen Preisgrenzen immer seltener Anwendung finden.

Grundsätzlich unterliegen nach § 1 Abs 4 MRG nur Wohnungen in einem vor 1.7.1953 (bei Wohnungseigentum vor 9.5.1945) errichteten Gebäude dem Vollanwendungsbereich und somit den Preisgrenzen des MRG.

Die schwarz-blaue bzw. die schwarz-orange Koalition der Jahre 2000 bis 2007 schränkte den Geltungsbereich des MRG gleich mehrfach ein: Häuser, die über weniger als drei Mietobjekte verfügen, wurden vollkommen aus der Anwendung des MRG ausgeschlossen.

Außerdem wurden neu geschaffene Dachgeschossausbauten (MRN 2001) und alle sonstigen neuen Auf- und Zubauten (WRN 2006) in den sogenannten Teilanwendungsbereich des MRG transferiert. Hier gilt keine Preisgrenze, auch wenn diese Mietgegenstände in Altbauten gelegen sind.

Diskussion über Anwendungsbereich

Die Regelung über den Anwendungsbereich des MRG wird sowohl von Mieter- als auch Vermieterseite als unfair empfunden. Tatsächlich ist es nur schwer einzusehen, weshalb ein über 70 Jahre zurück liegender Errichtungszeitpunkt ausschlaggebend für die Anwendbarkeit des Gesetzes sein soll.

Seitens der Mietervereinigung Österreichs besteht seit längerem die Forderung, die Ausnahme auf Neubauten zu beschränken, die vor weniger als 30 Jahren (vor Mietvertragsabschluss)

errichtet wurden. Damit bliebe der Investitionsanreiz zwar erhalten, aber der Anwendungsbereich des Gesetzes würde sich nicht allmählich immer mehr reduzieren.

Miete steigt mit einem Schlag um 55%

Ein Fall aus unserer Praxis: Drei junge Leute haben im Mai 2017 eine Dachgeschoss-Maisonette in einem mit Fördermitteln sanierten Haus in Wien-Meidling angemietet. In Wien regelt § 64 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989), dass nur der sog. »kostendeckende Mietzins« vereinbart werden darf. Während der Förderungsdauer – in diesem Fall 15 Jahre – ist damit der Mietzins gedeckelt und beträgt 819,50 Euro (siehe Faksimile).

Es ist allerdings zulässig, schon während der Förderungsdauer für die Zeit danach einen anderen – den Regelungen des MRG entsprechenden – Hauptmietzins zu vereinbaren (siehe 5 Ob 149/04d, 5 Ob 182/06k). Gemäß § 1 Abs 4 MRG ist jedoch, wie bereits oben ausgeführt, bei neu geschaffenen Dachgeschossausbauten eine freie Mietzinsvereinbarung möglich.

Von dieser Möglichkeit macht der Vermieter in unserem Beispiel auch Gebrauch, wodurch der Mietzins nach Ablauf der Förderung im Mai 2032 mit einem Schlag um 55 Prozent auf 1.270,16 Euro steigt.

Kompetenzfrage

Dem Landesgesetzgeber ist es aus kompetenzrechtlicher Sicht nicht möglich, eine weitergehende Unterwerfung in das MRG anzuordnen.

Denn mit der Bundesverfassungsnovelle 1987 ist die Kompetenz der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung in den selbstständigen Wirkungsbereich der Länder

übergegangen (siehe Art 11 Abs 1 Z 3 iVm Art 15 Abs 1 B-VG).

Seither ist es nicht mehr möglich, dass im Förderungsgesetz selbst angeordnet wird, ob durch die Inanspruchnahme daraus gewährter Mittel eine Unterwerfung in die Vollanwendung des MRG resultiert. Gemäß § 16 Abs 12 MRG können zwar die Länder in ihren Förderungsgesetzen vorsehen, dass für die Dauer der Förderung Mietzinsvorschriften erlassen werden.

Eine über die Förderungsdauer hinausgehende Anordnung von Mietzinsbeschränkungen ist dem Landesgesetzgeber jedoch aus Gründen der Kompetenzverteilung nicht möglich. Der Anwendungsbereich des MRG kann nur vom Bundesgesetzgeber festgelegt werden.

Bundesgesetzgeber gefordert

Um dieses Problem zu beseitigen, ist der Bundesgesetzgeber gefordert. Ein Hinweis in § 1 MRG, wonach bei Gewährung öffentlicher Fördermittel das MRG auch nach Ablauf der Förderungsdauer in vollem Umfang zur Anwendung gelangt, würde genügen.

Aus Sicht der Mietervereinigung sollte die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel immer die Unterwerfung in das MRG zur Folge haben. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass bei einer Vermietung von mit Fördermitteln errichteten oder sanierten Wohnungen die Preisgrenzen des MRG auf Dauer zur Anwendung kommen.

Zudem führt ein weiteres Ansteigen der Mietpreise auch zu einem Mehrbedarf an Wohnbeihilfe, wodurch wiederum öffentliche Mittel beansprucht werden und diese Mittel – über den Umweg des Wohnbeihilfe beziehenden Mieters – auch jenen Vermietern zufließen, die bereits in den Genuss von Fördermitteln gekommen sind.



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



So kommen Sie preiswert durch den Winter

Der Winter ist kalt, finster - und teuer. 80 Prozent der Energiekosten im Haushalt werden buchstäblich verheizt. Ein paar kleine Tricks können helfen, Geld zu sparen. So kommen Sie günstig und trotzdem wohlig warm durch die kalte Jahreszeit:

Jedes Detail zählt

Die optimale Raumtemperatur liegt in Wohnräumen zwischen 19 und 22 Grad, in Schlafzimmern bei 17 bis 18 Grad. Dabei gilt: Ein Grad weniger kann bis zu 6% Heizkosten sparen. Heizung zurückdrehen ist also der naheliegendste Spartipp.

Gefühlte Temperatur

Trotzdem kann es bei 20 Grad in der einen Wohnung angenehm warm und in einer anderen ungemütlich frisch sein. »Erstens ist das Temperaturempfinden individuell verschieden, zweitens unterscheidet sich die vom Thermometer gemessene Raumtemperatur von der gefühlten Temperatur«, sagt Karin Gruber, Expertin von EB Plus, einer Arbeitsgemeinschaft für Energieberatung und Umweltbildung in Wien. Ähnlich wie im Freien bewirken auch in einer Wohnung verschiedene Faktoren, wie ein Mensch die Umgebungstemperatur wahrnimmt. »Die gefühlte Temperatur ergibt sich aus der Lufttemperatur im Raum und der Temperatur

der umgebenden Wände. Von Bedeutung ist außerdem, ob es zieht. Bei kalten Böden, kalten Wänden und einem zugigen Innenraum braucht man 23°C, vielleicht gar 24°C, um sich wohl zu fühlen. Es kann sich lohnen, im Winter einmal Wandtemperatur oder Bodentemperatur zu messen«, erklärt Gruber. »Die guten alten Fensterpolster hatten schon ihren Sinn. Wenn es beim Fenster reinzieht und ich die Couch so stehen habe, dass es mir immer auf den Rücken zieht, dann muss ich mehr heizen, weil mir kalt ist«, sagt Gruber. Hier kann man sich mit einfachen Mitteln helfen: »Fenster abdichten, Vorhänge machen. Gegen kalte Böden hilft auch ein Teppich.«

Heizkörper frei lassen

Heizkörper sollten keine Verkleidungen haben und nicht hinter Möbeln versteckt sein. Das bedeutet bis zu 5 % mehr Heizkosten. Wenn Vorhänge vor die Heizkörper hängen, kann der Energieaufwand noch einmal deutlich steigen.

6%

weniger Heizkosten pro 1°C geringerer Raumtemperatur

5%

weniger Heizkosten, wenn die Heizkörper nicht verdeckt sind.

Thermostate nutzen

Wenn Sie tagsüber nicht in der Wohnung sind, lohnt es sich, den Raumthermostatregler der Heizung zurückzudrehen. In jenem Raum, in dem sich der Thermostat befindet, sollten die Drehventile an den Heizkörpern immer ganz aufgedreht sein – sonst braucht die Heizung mehr Energie. In allen anderen Räumen kann die Temperatur mit den Heizkörperventilen gesteuert werden; sind diese dort ganz geöffnet, wird Energie verschwendet.

Schimmelgefahr

Auch eine Nachtabsenkung führt in den meisten Fällen zu einer Energieeinsparung. Sind Sie länger nicht zu Hause, können Sie die Heizung sogar abschalten – aber Achtung: unterschreitet die Temperatur für längere Zeit den Taupunkt (in Wohnungen um die 15-16°C), kann es zu Schimmelbildung kommen. Gerade beim Schimmel komme es immer wieder zu Missverständnissen, weiß Gruber: »Man sagt den Leuten, dass sie bei Schimmel mehr lüften sollen. Viele lassen daraufhin den ganzen Tag über das Fenster gekippt. Genau das lässt den Schimmel umso mehr gedeihen.«

Richtig lüften

Regelmäßig gut lüften ist in jedem Fall wichtig. Auch bei frostigem Wetter sollten Sie mindestens morgens und abends lüften. Nutzen Sie die Technik des Stoßlüftens (einzelne Fenster weit öffnen) oder Querlüftens (mehrere Fenster an gegenüberliegenden Seiten gleichzeitig öffnen). So kommt schnell viel frische Luft herein, aber die Mauern kühlen nicht aus und die Zimmer werden schnell wieder warm. Die Frischluft enthält weniger Feuchtigkeit als die Raumluft – so schaffen Sie ein trockeneres Raumklima. Schimmel braucht, um zu gedeihen, Feuchtigkeit – weshalb häufiges Lüften eine wichtige Maßnahme gegen Schimmel ist.

1 kWh

Strom

kostet etwa zwischen
13 und 23 Cent
inklusive Netzkosten,
Abgaben und Steuern.

1 kWh

Gas

kostet etwa zwischen
4 Cent und 9 Cent
inklusive Netzkosten,
Abgaben und Steuern.

20%

mehr Energie
verbraucht eine
schlecht gewartete
Heizungsanlage.

Wartung

Lassen Sie die Heizung regelmäßig warten. Schlecht gewartete Heizanlagen können bis zu 20 % mehr Energie verbrauchen. Oftmals befindet sich Luft im Wasserkreislauf eines Heizkörpersystems. Ein Anzeichen für Luft im Heizkreislauf ist Gluckern in den Rohren. Auch, wenn der Heizkörper trotz aufgedrehtem Ventil nicht mehr richtig warm wird, kann es sich um Luft in der Heizung handeln. Spezielle Ventile an den Heizkörpern Ihrer Heizung ermöglichen das Entlüften, sodass das Heizwasser ohne eingeschlossene Luft zirkulieren kann. Achtung: Bei Gemeinschaftsheizungen darf dies nur in Abstimmung mit der gesamten Anlage erfolgen!

Energiefresser

Die teuerste Art zu heizen ist die Verwendung von Strom. Heizlüfter sollten Sie daher nur sehr sparsam einsetzen. »Heizen mit Strom ist der größte Energiefresser. In unseren Beratungen versuchen wir, den Leuten klarzumachen, dass die Kilowattstunde Strom etwa dreimal so viel kostet wie die Kilowattstunde Gas«, sagt Gruber. »Strom sollte man also nur im äußersten Notfall benutzen. Wo es keine andere Möglichkeit gibt, stellen wir den Leuten einmal für einen Winter leihweise Infrarotpaneele zur Verfügung. Das ist zwar auch eine Stromheizung, aber effektiver.« Weitere Energiefresser seien ungedämmte Wohnungen mit undichten Fenstern oder Türen.

Kontrolle

Vielen Kunden, die Gruber berät, sei das System der Energieabrechnung mit Teilbeträgen und Endabrechnung nicht klar. »Ich versuche den Leuten näher zu bringen, dass Energie in Kilowattstunden abgerechnet wird, wo sich der Zähler befindet, und dass man den Zähler auch zwischendurch kontrollieren kann.« Dass künftig intelligente Zähler (SmartMeter) eine Hilfe sein werden, bezweifelt die

Energieberaterin. »Den einen ist es egal, und die anderen kennen sich damit nicht aus.«

Dass die Zähler oft nicht mehr in den Wohnungen, sondern nur noch in den Kellern sind, sei ein Problem, sagt Gruber. »Viele Leute wissen gar nicht, dass es ihr Recht ist, den Zählerstand selber abzulesen – auch wenn der Zählerkasten versperrt ist. Das wird sich mit dem Smart-Meter nicht ändern, denn der hängt dann oft auch hinter einer versperrten Tür, zu der die meisten keinen Schlüssel haben.«

Energieberatung

EB Plus ist 2013 aus der *ARGE Energieberatung Wien* hervorgegangen. Ziel ist, unnötigen Energieverbrauch zu beseitigen und dadurch einen Beitrag gegen Energiearmut, Klimawandel und Ressourcenverschwendung zu leisten. *EB Plus* führt in Zusammenarbeit mit karitativen Organisationen speziell auf die Situation von einkommensschwachen Haushalten zugeschnittene Beratungen durch. Außerdem werden Schulungen und Projekte für Erwachsene und Schüler rund um das Thema Energie angeboten. Infos unter: www.ebplus.at

Alle 14 Tage findet eine Energiesprechstunde statt, im Rahmen derer individuelle Beratung zum Sparen von Energie und Kosten sowie Informationen zu Verträgen und Abrechnungen angeboten werden. Infos unter: www.facebook.com/energiesprechstunde

EBPlus teilt sich das Lokal mit der offenen Frauenwerkstatt *Craftistas*, die Frauen Unterstützung bei Reparaturarbeiten anbietet. Infos: www.craftistas.at

»Vorsicht vor Straßenkeilern«

Energieberaterin Karin Gruber warnt im Gespräch mit *Fair Wohnen* vor fragwürdigen Methoden rund um den Anbieterwechsel.

Was bringt der Wechsel des Energieanbieters?

Wenn durch die Medien geht, dass die Preise für Energie steigen, wird meist gleichzeitig darauf hingewiesen, dass man sich die Erhöhung durch einen Anbieterwechsel wieder zurückholen kann. Das mag stimmen – vielen ist aber nicht klar, dass bei einem Anbieterwechsel nur die Energiekosten anders berechnet werden. Rund zwei Drittel der Rechnung machen aber Steuern, Abgaben und Netzkosten aus. Bei einem Anbieterwechsel kann ich mir also nur von einem Drittel meiner Kosten etwas sparen.

Es zahlt sich also nicht aus, zu wechseln?

Es kann sich auszahlen – wenn man sich genau informiert. Auf der Webseite der E-Control (*Regulierungsbehörde für die Strom- und Gaswirtschaft in Österreich, Anm.*) kann man Tarife und Details der Anbieter ansehen und vergleichen. Wenn man etwas nicht versteht, kann man auch zu uns in die Energiesprechstunde kommen. Jedenfalls sollte man die Vor- und Nachteile eines Wechsels in Ruhe abwägen. Außerdem: Nicht wechseln, wenn man Zahlungsrückstände hat und keinesfalls etwas auf der Straße unterschreiben.

Auf der Straße? Was meinen Sie damit?

Es gibt eine fiese Masche: In Wien postieren sich Straßenkeiler vor Einkaufszentren oder



Karin Gruber ist zertifizierte Energieberaterin bei EB Plus in Wien.

U-Bahn-Stationen und ködern Passanten, indem sie bei einem Anbieterwechsel hohe Ersparnis versprechen. Als Keiler werden oft gezielt Leute mit Migrationshintergrund angeheuert, um Landsleute zu überreden. Die Keiler arbeiten auf Provisionsbasis, es geht ihnen also nur darum, möglichst viele Unterschriften zu sammeln.

Sie werben mit plakativen Versprechungen wie: Spar' dir ein halbes Jahr Strom. Im Kleingedruckten steht natürlich, dass sich das auf nur auf die Energiekosten innerhalb von drei Jahren bezieht – aber die Leute glauben, dass sie nur noch die halbe Stromrechnung bezahlen. Ich habe einen dieser Keiler konfrontiert und danach gefragt, wie hoch konkret die Ersparnis ist. Er sagte, es ist um den Betrag X weniger als bei Wien Energie.

Ich wollte wissen, auf welchen Tarif von Wien Energie sich dieser Vergleich bezieht. Das konnte er mir nicht beantworten. Ich wollte mir einen Vertrag von ihm mitnehmen, um mir das daheim in Ruhe durchzulesen. Daraufhin behauptete er, dass er das nicht dürfe, weil »schon viel passiert« sei. Nur wenn ich direkt bei ihm unterschreiben würde, bekäme ich dieses tolle Angebot. Das Problem ist, dass am Ende viele der Umworbenen einen Vertrag unterschreiben, den sie nicht verstehen.

Ist der Vertrag für die Kunden nachteilig?

Wenn ich auf der Straße unterschreibe und das nicht innerhalb von 14 Tagen rückgängig mache, bin ich mindestens ein Jahr gebunden und komme aus dem Vertrag nicht leicht heraus. Die Anbieter sitzen zum Teil irgendwo, mit denen kann man nur telefonieren. Am Telefon gibt es aber teils hohe Hürden, um Auskünfte zu erhalten – was mit Datenschutz begründet wird. Besonders betrifft das Leute, die nur wenig Deutsch können. Eine Folge des Wechsels ist, dass der alte Anbieter eine Endabrechnung schickt, die rasch fällig wird. Oft wird auch eine bestehende Ratenvereinbarung fällig gestellt. Viele Nicht-Landesanbieter schalten bei Rückständen rasch Inkassobüros ein – hier kann es zu Mahnspesen und Anwaltskosten kommen. Somit ist ein Vielfaches dessen, was sich die Kunden ersparen hätten können, weg.

Wie kommt es zu Rückständen?

Oft werden Strom und Gas gemeinsam angeboten, finden sich dann aber auf getrennten Rechnungen. Teilweise werden gar Strom, Gas und Netzgebühr jeweils extra verrechnet. Aus meiner Sicht müssten die Energieanbieter verpflichtet werden, die Netzgebühr gleich mit zu verrechnen und diese dann an den Netzbetreiber weiterzugeben. Manche Anbieter machen das, aber leider nicht alle.

Unsere Mitglieder starten mit allen Vorteilen ins Jahr 2019



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

- ✓ **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**

www.mietervereinigung.at

Recht haben und Recht bekommen

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

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

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

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

Selbstverständlich. Allerdings scheuen sich immer mehr Privatpersonen vor dem Gang zum Gericht. Denn die Anwalts- und Gerichtskosten im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens steigen stetig an. Zwar sind drei Viertel aller Zivilverfahren binnen weniger Wochen erledigt, doch die restlichen, sogenannten »streitigen« Fälle dauern derzeit zwischen sechs und 13 Monaten – und mit jedem Tag steigen selbstverständlich die Kosten. Zusätzlich besteht natürlich in jedem Verfahren das Prozessrisiko, welches oft ein weiteres Argument ist, das Verfahren vor



Doris Wendler, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung

Gericht nicht zu führen. Damit also die Durchsetzung von Recht nicht zu einem Privileg von einigen wenigen wird, gibt es die Rechtsschutzversicherung, die man schon für wenig Geld abschließen kann.

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

Wir erbringen jährlich Leistungen in rund 20.000 Fällen und wenn man sich die Zahlen der österreichischen Gerichte ansieht, wird der Bedarf bestätigt: Im Jahr 2017 hatte es die Justiz mit rund 3,8 Millionen Fällen zu tun, rund 500.000 Fälle davon entfallen auf Zivilsachen – das heißt Fälle, bei denen in der Regel eine Rechtsschutzversicherung zu Hilfe kommen könnte. Mit dem Zivilrecht kommen

wir alle tagtäglich in Berührung – ob beim Abschluss eines Kaufvertrags, im Rahmen einer Schenkung oder wenn man jemandem etwas leiht. Selbstverständlich gelten auch die typischen Streitigkeiten mit dem Nachbarn oder Konflikte wegen einer Erbschaft ebenso als Zivilsache wie Streitigkeiten, die sich durch die Nutzung des Internets ergeben können – wie Datenmissbrauch, Betrug, Verletzungen des Urheberrechts, gehackte Profile, Mobbing oder Stalking. Auch zu erwähnen ist der Versicherungsschutz im Strafrechtsschutz, da – unter der Voraussetzung, dass der Versicherungsnehmer tatsächlich unschuldig ist – die Anwalts- und Gerichtskosten jedenfalls selbst zu tragen sind.

Worauf kommt es bei einer Rechtsschutzversicherung an?

Jeder Mensch hat individuelle Bedürfnisse in Bezug auf die rechtliche Absicherung. Die Rechtsschutzversicherung der Wiener Städtischen ist flexibel kombinierbar und passt sich den Lebensschwerpunkten der Kunden an. Ob Verkehrsrechtsschutz für Vielfahrer, Schadensersatz- und Strafrechtsschutz im Privat- oder Berufsberreich oder allgemeiner Vertragsrechtsschutz – hier legen wir einen großen Schwerpunkt in der Bedarfsanalyse und Beratung durch unsere Betreuer. In der Variante Premium sind auch der Gang zum Arbeitsgericht sowie Auseinandersetzungen im Rahmen des Erb- und Familienrechts versichert. Übernommen werden die Kosten einer juristischen Beratung, Gerichtsgebühren, Diversionsmaßnahmen, Mediationen und in manchen Fällen auch die Inanspruchnahme einer psychologischen Beratung.

Was raten Sie Selbstständigen?

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

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

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



Das Rechtsschutzpaket für nur 90 Euro.

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



Schadensersatz-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

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



Straf-Rechtsschutz für den Privat- und Berufsbereich.

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



Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich.

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



Rechtsschutz für Haus und Wohnung.

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



Eigentums-Rechtsschutz.

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



Beratungs-Rechtsschutz im Privatbereich.

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

*Angebot gilt nur für Mitglieder der Landesorganisation Wien.

Extras der Wiener Städtischen Versicherung:

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



Freie Anwaltswahl.

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



Hohe Versicherungssumme: 140.000 Euro.



Laufzeit:

0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages.
Versicherungsende: 31. 12. 2019.



Kein Selbstbehalt.

Vertragsgrundlage:

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

Beitritt zur Gruppenversicherung:

Wenn Sie dem Gruppen-Rechtsschutzversicherungsvertrag (Pol.Nr.: 65-P194.132-2 oder SAP:1074391035) beitreten wollen, nutzen Sie beiliegenden Erlagschein und genießen Sie Versicherungsschutz ab 0 Uhr des auf die Einzahlung folgenden Tages. Versicherungsende: 31.12.2019. Versicherer ist die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, 1010 Wien, FN 333376i, HG Wien, DVR4001506, ATU65254066. Zuständige Aufsichtsbehörde: Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), A-1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5. Versicherungsschutz gilt für das auf dem Zahlschein eingetragene unselbständig erwerbstätige Mitglied der Mietervereinigung, dessen Ehegatten/Lebensgefährten und Kinder im selben Haushalt ohne Einkommen. Versicherungssumme: EUR 140.000,-. Der Versicherungsschutz umfasst: 1. Schadenersatz- und Strafrechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 19 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 2. Erweiterter Straf-Rechtsschutz für den Privatbereich bis zur Versicherungssumme (gemäß Artikel 19 Pkt. 2.2. ARB2011-03R) 3. Beratungs-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 22 Pkt. 1.1. ARB 2011-03R), ausgenommen wohnrechtliche Angelegenheiten (hier erfolgt die Beratung über die Mietervereinigung) bis zum Höchstbetrag von EUR 90,- (kann viermal pro Jahr in Anspruch genommen werden); 4. Allgemeiner Vertrags-Rechtsschutz für den Privatbereich (gemäß Artikel 23 Pkt. 1.1. ARB2011-03R); 5. Rechtsschutz für Grundstückseigentum und Miete (gemäß Artikel 24 Pkt.1.1. ARB 2011-03R): Der Versicherte ist in seiner Eigenschaft als Mieter, Nutzungsberechtigter, Mitbewohner oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes, nicht aber als Vermieter versichert, und zwar hinsichtlich der auf dem Zahlschein angeführten Wohnung bzw. des angeführten Eigenheimes, sofern die Räumlichkeiten weder gewerblichen noch beruflichen Zwecken dienen und es sich dabei um den Hauptwohnsitz des Versicherten handelt. In Wohnrechtsangelegenheiten übernimmt die Mietervereinigung die Vertretungskostender außergerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen sowie in Verfahren vor den Schlichtungsstellen und im Außerstreitverfahren. Der Versicherer übernimmt Barauslagen im streitigen sowie außerstreitigen Verfahren, gegebenenfalls gegnerische Anwaltskosten und genehmigte Vergleichskosten. 6. Eigentums-Rechtsschutz für bewegliche Sachen (gemäß Klausel A1). Bei Punkt 3, 4, 5 und 6 ist eine Wartefrist von 3 Monaten ab Versicherungsbeginn vorgesehen. Bei Inanspruchnahme einer Leistung aus der gegenständlichen Rechtsschutzversicherung steht Ihnen die Mietervereinigung, Tel. 050 195, zur näheren Information zur Verfügung.



Was bedeuten die Werte im Energieausweis?

Seit langem müssen in Immobilien-Inseraten Werte aus dem Energieausweis angegeben werden. Was bedeuten Werte wie Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)?



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

Ein Energieausweis ist mit dem Typenschein eines Autos vergleichbar. Er enthält viele Kennwerte eines Gebäudes wie den Heizwärmebedarf und den Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor und gibt Auskunft über die thermische Qualität der Gebäudehülle und wie viel Energie zum Beheizen des Gebäudes notwendig ist.

Steht mir als Mieter/Wohnungseigentümer ein Energieausweis zu?

Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter. Die Informationspflicht über den energetischen Zustand des Gebäudes gilt grundsätzlich bereits

in Immobilieninseraten. Die Ausweisvorlage bzw. die unterlassene Vorlage oder Aushändigung eines Energieausweises hat gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Folgen. Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es außerdem Verwaltungsstrafbestimmungen. Rechtliche Grundlagen dazu ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz.

Wer erstellt einen Energieausweis?

Zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt sind Baumeister, Elektrotechniker, Gas-, Sanitär-, Heizungs-, Kälte-, Klima-, Lüftungstechniker und Zimmermeister, sowie Ingenieurbüros für Bauphysik, Gebäude- (Installation, Heizungs- und Klimatechnik), Umwelt-, Verfahrenstechnik, Innenarchitekten, Maschinenbauer, aber auch Rauchfangkehrer

(für bestehende Wohngebäude, nicht bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken) und Hafner (nur Ein- & Zweifamilienhäusern) als auch Ziviltechniker, Architekten, sowie Zivilingenieure und -konsulten.

Wie wird ein Energieausweis erstellt?

Der Energieausweis wird von einschlägigen Experten berechnet. Dabei wird die Dämmwirkung für jeden Bauteil der Gebäudehülle berechnet. Diese Information wird mit den Klimadaten des Gebäudestandorts, der Sonneneinstrahlung durch die Fenster und der Nutzung des Gebäudes kombiniert und über das Jahr gesehen zusammengefasst. Es wird auch der Wärmeverlust durch Lüftung über die Fenster oder eine Lüftungsanlage berücksichtigt.

Der errechnete Wert ergibt den Heizwärmebedarf in kWh/m² für ein Jahr. Neben der thermischen Hülle werden auch die Daten der Heizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung so verarbeitet, dass eine Aussage über den gesamten Energiebedarf des Hauses möglich wird.

Was bedeutet der Begriff HWB? Was sagt mir die angegebene Kennzahl?

Der spezifische Heizwärmebedarf (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m².a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wie viel Energie ein Gebäude pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet. Im Unterschied dazu beschreibt der standortbezogene spezifische Heizwärmebedarf den am tatsächlichen Standort mit dem entsprechendem Referenzklima zu erwartenden Energieverbrauch eines Gebäudes.

Kann ich davon ausgehen, dass ich bei einem niedrigeren HWB auch tatsächlich weniger Energie verbrauche?

Grundsätzlich gehen die Berechnungsmodelle von einem »normgerechten« Nutzerverhalten aus. Weicht das Nutzerverhalten von diesen Normvorgaben ab, wird zB. sehr viel oder sehr wenig gelüftet oder das Gebäude auf sehr hohe oder sehr niedrige Raumtemperaturen beheizt ergibt sich ein zum Energieausweis abweichender Energieverbrauch. Im Regelfall wird der tatsächliche Energieverbrauch jedoch nahe am Berechnungsmodell liegen.

HWB

ist eine Kennzahl für die thermische Qualität der Gebäudehülle:

fGEE

ist ein Vergleichswert mit einem Referenzobjekt des Jahres 2007. Je kleiner dieser Wert, desto besser.

10

Passivhäuser könnte man mit dem Energiebedarf eines durchschnittlichen Altbaus heizen.

Was sagt der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE)?

Der fGEE ist nur ein Kennwert, der sämtliche Energieverbräuche des Hauses (Hausstrom, Heizung, Warmwasser, Kühlung etc.) sowie auch die CO₂-Bilanz berücksichtigt. Der Wert vergleicht das gegenständliche Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres (fGEE < 1) oder energetisch schlechteres (fGEE > 1) Gebäude handelt. Je höher der fGEE, desto schlechter ist das Gebäude.

Gibt es Referenzwerte für ähnliche Gebäude – worauf sollte ich achten?

Es gibt Vergleichszahlen für den Heizwärmebedarf:
Durchschnittlicher Bestand (Altbau, 50er bis 70er-Jahre): 150-250 kWh/m².a
Neubau bis 2000 Standard: 75-90 kWh/m².a
Normaler Neubaustandard 2000 bis 2015: Etwa 50-65 kWh/m².a
Niedrigenergiehaus im allgemeinen Sprachgebrauch ca. 20 bis 40 kWh/m².a
Niedrigstenergiehaus z.B. in Förderungen oder nach EU-Richtlinie: Etwa 20 bis 30 kWh/m².a
Passivhaus: unter 15 kWh/m².a

Was bringt der Energieausweis bei älteren Gebäuden?

Er gibt genauso wie bei Neubauten Auskunft über den erforderlichen Energiebedarf eines Gebäudes und ist insbesondere eine wichtige Grundlage für die Sanierungsentscheidung bei ungedämmten Altbauten. In diesem Fall vergleicht man den Energiebedarf des unsanierten Altbaustandes mit dem desselben thermisch sanierten Gebäudes und setzt die Energieersparnis in Relation zu den Sanierungskosten und kann auch den Zeitpunkt ermitteln zu dem die Kostenersparnis auf Grund des geringeren Energiebedarfes die Investitionskosten übersteigt.

i Mieter-Info

Welche Angaben zum Energieausweis müssen im Inserat enthalten sein?

Ihr potentieller Vermieter/Verkäufer kann bei der Angabe zum Energieausweis wählen, ob er den neueren Standard Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) oder den Heizwärmebedarf (HWB) angibt.

Tipp: Bei Angabe des fGEE wissen Sie, dass es sich um einen neuen Energieausweis handelt (nach dem 1.12.2012 angefertigt). Der vorgelegte Energieausweis darf höchstens 10 Jahre alt sein!

Wann muss der Energieausweis spätestens vorgelegt werden?

Der Energieausweis muss Ihnen während der Vertragsverhandlungen rechtzeitig vor Vertragserklärungen gezeigt werden. Sobald Sie einen Miet- oder Kaufvertrag abgeschlossen haben, hat Ihr Vermieter oder Verkäufer zwei Wochen Zeit Ihnen den Energieausweis oder eine Kopie auszuhändigen.

Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird, droht eine Verwaltungsstrafe bzw. hat der Käufer/Mieter das Recht einen solchen auf Kosten des Vermieters/Verkäufers erstellen zu lassen.

Was mache ich, wenn ich keinen Energieausweis vorgelegt bekomme?

Sollten Sie keinen Energieausweis vorgelegt oder übergeben bekommen haben, so steht Ihnen das Recht zu, eine solche Herausgabe gerichtlich zu erwirken.

Die Mietervereinigung empfiehlt ein Beratungsgespräch mit unseren Experten.



Wer haftet für Frostschäden?

Die nächste Kältewelle kommt bestimmt. Und mit ihr serienweise eingefrorene Wasser- und Heizungsleitungen. Was Mieter tun und lassen, jedenfalls aber wissen sollten:

Wann platzt die Wasserleitung?

Das Rohr geht beim Einfrieren kaputt, da sich Wasser beim Gefrieren ausdehnt. Dadurch steigt der Druck im Rohr, bis dieses schließlich aufplatzt. Das Tückische daran: das geplatzte Rohr macht sich erst bemerkbar, wenn es wieder taut, weil das Eis die Öffnungen nun nicht mehr verschließt.

Warnsignale

Es gibt Warnsignale: etwa, wenn bei extremer Kälte ein Heizkörper kalt bleibt oder die Wasserleitung kein Wasser mehr liefert.

Besonders gefährdet sind Altbauten, in denen Wasser- oder Heizungsrohre entlang nicht gedämmter Außenmauern im Treppenhaus geführt werden.

Wasserschaden! Was tun?

Da Sie als Mieter die Pflicht haben Schäden von Ihrer Wohnung fern zu halten, sollten Sie bei Gebrechen wie Wasserrohrbrüchen, deren Folgen Sie selbst nicht mehr in den Griff bekommen, die Feuerwehr anrufen. Bei Wasserschäden sollten Sie versuchen, das eingedrungene Wasser rasch so gut es geht durch saugfähige

Wäsche, Handtücher, Bettlaken aufzunehmen.

Informieren Sie Ihren Vermieter unverzüglich - auch schriftlich. Denn bei einem Wasserschaden liegt ein sogenannter »ernster Schaden« des Hauses vor, dessen Erhaltungspflicht normalerweise den Vermieter trifft. Für Mitglieder der Mietervereinigung steht ein Musterschreiben als Download zur Verfügung. Fotografieren Sie sichtbare Schäden und fügen Sie die Fotos Ihrer schriftlichen Schadensmeldung bei. Fordern Sie die Behebung des Wasserschadens binnen einer angemessenen Frist und weisen Sie darauf hin, dass aufgrund der Feuchtigkeit die Gefahr des Schimmels besteht.

Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst die allgemeinen Teile des Hauses (z. B. Dach, Fassade, Mauern, Außenfenster, Außentüren, Stiegenhaus, Gemeinschaftsanlagen, Leitungen).

Die Mietgegenstände unterliegen dann der Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn ein ernster Schaden oder eine erhebliche

Gesundheitsgefährdung vorliegt (z. B. Wasserrohrbruch, Schimmelpilz an den Wänden).

Wer beauftragt ein Unternehmen zur Behebung des Schadens?

Die Behebung von Wasserschäden ist in der Regel Vermieter-sache. Das bedeutet, dass dieser den Schaden an der Wohnung zu beheben hat. Soweit Sie es nicht anders vereinbart haben, muss der Vermieter den Auftrag für eine Reparatur erteilen.



Im Downloadcenter der Mietervereinigung können Mitglieder Musterschreiben, Broschüren und hilfreiche Protokolle herunterladen.

Grundsätzlich besteht, sollte der Wasserschaden zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führen, ein Recht auf Mietzinsminderung. Da allerdings jede Minderzahlung des Mietzinses zu einem Gerichtsverfahren führen kann (auch wenn dieses unrechtmäßig ist), raten wir, den Mietzins unter Vorbehalt eines Rückforderungsanspruchs nach § 1096 ABGB einzuzahlen (schriftlich dem Vermieter mitteilen).

Sollte der Schaden größer bzw. der Vermieter nicht tätig werden, ist es notwendig, in einer persönlichen Beratung die weiteren Schritte abzuklären.

Kaminofen in der Wohnung

Im Winter, wenn es draußen stürmt und schneit, wünschen sich viele die wohlige Wärme und das angenehme Ambiente eines Kaminofens. Was zu beachten ist, wenn Mieter nachträglich einen Ofen in der Wohnung aufstellen wollen, erklärt Elke Hanel-Torsch, Wiener Landesvorsitzende der Mietervereinigung.



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien

Für unwesentliche Veränderungen an der Wohnung benötigen Mieter keine Erlaubnis des Vermieters. Somit kann man Türanstriche, Tapeten, Fliesen oder Bodenbeläge ohne Genehmigung des Vermieters ändern – unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegt oder nicht.

Anders sieht die Sache bei wesentlichen Veränderungen aus. Dort, wo das MRG voll anwendbar ist (Altbau oder geförderter Wohnbau), ist gesetzlich geregelt, was Mieter innerhalb der Wohnung ändern dürfen und wie dabei vorzugehen ist.

»Ob das Aufstellen eines Ofens rechtlich eine wesentliche oder unwesentliche Veränderung darstellt, ist immer im konkreten Einzelfall zu beurteilen. Mietern, die einen Ofen aufstellen wollen, rate ich daher vorab zu einem Beratungsgespräch bei unseren Experten«, sagt Elke Hanel-Torsch, Landesvorsitzende der MVÖ Wien.

Wesentliche Änderungen Umbauarbeiten und wesentliche Veränderungen an der gemieteten Wohnung müssen dem Vermieter in jedem Fall

schriftlich angezeigt werden. Das sollte möglichst exakt mit Plänen und Kostenvoranschlägen dokumentiert werden.

Sollte der Vermieter nicht binnen zwei Monaten antworten, so »fingiert« das MRG seine stillschweigende Zustimmung.

Achtung: Diese gilt immer nur für all jene Arbeitsschritte und Veränderungen, die schriftlich angezeigt wurden. Jegliche Abweichung vom ursprünglichen Plan müssen Mieter neu genehmigen lassen.

Wesentliche Änderungen müssen

- dem Stand der Technik entsprechen und verkehrsmäßig sein
- einwandfrei ausgeführt werden und
- der Hauptmieter muss auch die Kosten tragen.

Zudem darf

- es zu keinen schutzwürdigen Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters kommen
- das Haus dadurch keine Beeinträchtigung erleiden und
- die Veränderung keine Gefahr für Sicherheit von Personen und Sachen bewirken.

Profis fragen

Vor dem Aufstellen eines Kaminofens ist jedenfalls vorab mit dem Rauchfangkehrer zu klären, ob der vorhandene Kamin für die geplante Feuerstätte geeignet ist. In der Folge muss der Ofen fachgerecht aufgestellt und angeschlossen werden.

Zu Wänden und Möbeln ist ein ausreichender Abstand vorgeschrieben, bei einem einfachen Kaminofen aus Metall beträgt dieser 50 Zentimeter.

In den Wänden hinter dem Kaminofen dürfen keine Strom- oder Wasserleitungen verlegt werden. Bei brennbarem Fußbodenmaterial wie Holz, Teppich oder Laminat ist eine nichtbrennbare Bodenplatte vorgeschrieben, die den Ofen überragt.

Wohnungseigentümer

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt nach der Rechtsprechung der Anschluss eines Ofens an einen vorhandenen Kamin als unwesentliche Maßnahme, die dem Wohnungseigentümer grundsätzlich gestattet ist und für deren Vornahme er auch nicht die Genehmigung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer einholen muss.





Eis & Schnee: Wer wann streuen oder räumen muss

Thema Winterdienst: Wer hat wann für die Räumung und Streuung von Gehwegen und Gehsteigen zu sorgen?

In Österreich werden Schneeräum- und Streupflichten in der Straßenverkehrsordnung (§93) geregelt. Grundsätzlich müssen Eigentümer von Liegenschaften im Ortsgebiet, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, Gehsteige und Gehwege von Schnee räumen. Bei Eis- und Glättegefahr muss auch gestreut werden. Welche Streumittel dabei erlaubt sind, können Länder bzw. Städte oder Gemeinden in eigenen Winterdienstverordnungen festlegen.

Wer?

Der Eigentümer kann seine Räum- und Streupflicht durch Vereinbarung an Dritte übertragen. Dritte können Hausbesorger, Hausverwalter, freie Dienstleistungsunternehmen oder auch Mietparteien sein. Wird eine solche Vereinbarung getroffen, haftet der Grundeigentümer nur mehr dann, wenn er die Räum- und Streuverpflichtung einem ungeeigneten oder untüchtigen Vertragspartner übertragen hat. Andernfalls haftet derjenige, dem diese Verpflichtung übertragen wurde, an Stelle des Eigentümers.

Mietern sei jedoch zur Vorsicht bei der Übernahme des Winterdienstes

geraten. Ein mündlicher Auftrag des Vermieters oder auch ein allgemeiner Aushang am Schwarzen Brett der Wohnhausanlage reichen dazu nicht aus. Eine solche Verpflichtung muss im Mietvertrag oder zumindest in einer schriftlichen Vereinbarung von beiden Teilen unterzeichnet werden. Ein konkreter Reinigungsplan ist zu erstellen. Streusalz und notwendige Gerätschaften muss der Eigentümer stellen. Jeder Mietpartei sollte dabei auch klar sein, dass diese für die ordnungsgemäße Durchführung der erforderlichen Arbeiten haftet. Rutscht ein Fußgänger auf einem eisglatten Gehweg aus und verletzt sich dabei, drohen haftungsrechtliche Konsequenzen, die von Schadenersatzforderungen und Schmerzensgeld bis zu einem Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung führen können.

Wann?

In jedem Fall muss der Gehweg zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr begehbar sein. Ist kein Gehsteig vorhanden, ist der Straßenrand in einer Breite von einem Meter winterdienstlich zu betreten. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob auf dem Grundstück ein Gebäude steht oder nicht. Wird die

Streupflicht nicht eingehalten, kann dies eine Verwaltungsstrafe nach sich ziehen, aber auch bis hin zu einem gerichtlichen Verfahren mit Verurteilung führen.

Wie oft?

Bei anhaltendem Schneefall bzw. bei gefrierendem Regen ist ein einmaliger Winterdienst morgens nicht ausreichend. In solchen Fällen hat die Räumung und Streuung innerhalb kurzer Intervalle mehrmals am Tag zu erfolgen. Sollte ein Schneeflug neuerlich Schnee auf einen bereits geräumten Gehsteig schieben, muss dieser Schnee wieder entfernt werden. Ferner ist dafür zu sorgen, dass Schneeweichten oder Eisbildungen von den Dächern entfernt werden.

Mit dem Umfang der Räum- und Streuverpflichtung hat sich auch die österreichische Rechtsprechung schon mehrmals beschäftigt. Zu den Räumverpflichtungen wurde zum Beispiel festgehalten, dass eine Schneeräumung oder Maßnahmen gegen Glätteis rund um die Uhr in der Regel unzumutbar sind. Um Mitternacht kann eine Betreuung der Wege wie untertags nicht erwartet werden.

Familiensache

Manche Geheimtipps bleiben aus gutem Grund nicht lang geheim. Der Heurige »Stegschandl« im Burgenland ist ein klassischer Fall. *Fair Wohnen* hat ihn besucht und ein spezielles Rezept mitgebracht.

Zutaten für ca. 40 Stück

1 kg Mehl
40 g Salz
30 g Germ
Pfeffer
0,2 l Rosewein
0,2 l Milch
0,2 l Sauerrahm
2 Eier
0,6 kg faschierte Grammeln

»Stegschandl«

Weingut & Heuriger

7023 Pöttelsdorf
Bachzeile 1
Tel.: 0664/211 45 95
Reservierung empfohlen,
Öffnungszeiten siehe
www.stegschandl.at



Grammel-Pogatschal

Aus den Zutaten einen Germteig herstellen. Teig auf ca. 2 cm Stärke auswalken, anschließend zwei Mal zusammenlegen und im Kühlschrank eine halbe Stunde rasten lassen.

Den Teig wieder aus dem Kühlschrank nehmen, erneut walken, zusammenlegen und im Kühlschrank rasten lassen. Diesen Prozess noch einmal wiederholen.

Der Trick dabei: So bildet

der Teig die charakteristischen Schichten.

Anschließend erneut auf 2 cm auswalken. Auf der Oberseite mit einem Messer Gitterlinien zeichnen, danach mit einer runden Form ausstechen und etwa eine Stunde am Blech rasten lassen.

Mit Ei einstreichen und im Heißluftofen bei 180 Grad ca. 20 Minuten backen, bis die Oberseite goldgelb ist.

Für einen Großteil der Radfahrer, die den idyllischen Wulkatalradweg im Nordburgenland bewältigen, geht es weniger um Sport als vielmehr um Genuss. Kein Wunder, dass viele ausgerechnet beim Heurigen »Stegschandl« in Pöttelsdorf Rast machen. Auf der Mundart-Speisekarte des Familienbetriebs finden sich zünftige Heurigen-Klassiker und hausgemachte Spezialitäten aus der Region – ein Beispiel dafür sind die Grammel Pogatschal (siehe nebenstehendes Rezept).

Neben dem Heurigen betreiben Gabi und Thomas Schandl auch einen Teil des Familienweinguts »Domaine Pöttelsdorf«. Dieses gilt unter Weinfreunden derzeit – noch – als Geheimtipp. 90 Prozent der Rebfläche werden mit den heimischen Sorten Blaufränkisch und Zweigelt bepflanzt. Die Lage am Rand des pannonischen Randklimas eignet sich besonders für den Blaufränkisch.

»Abendrot« nennt sich derzeit der ganze Stolz der Familie, dessen Jahrgang 2015 heuer bei der International Wine Challenge in London mit Gold prämiert und zudem auch noch als Sortensieger ausgezeichnet wurde. »Unser Ziel war, einen runden Wein für jeden Abend zu schaffen«, sagt Gabi Schandl, »ganz traditionell im großen Holzfass ausgebaut.« Fair-Wohnen-Leser haben die Chance, den preisgekrönten Tropfen zu gewinnen.

Mitmachen und gewinnen!

Wir verlosen unter allen Einsendern drei Flaschen des preisgekrönten Blaufränkisch »Abendrot«. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort »Abendrot« an gewinnen@mvoe.at. Einsendeschluss ist der 17. Dezember 2018. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.







Josef Weidenholzer
Abgeordneter und
Vizepräsident der
sozialdemokratischen
Fraktion im EU-Parlament.

Leitungswasser darf kein Luxus werden!

Die neue Trinkwasserrichtlinie der EU sichert unser Wasser vor dem Ausverkauf an Großkonzerne.

In Österreich genießen wir den Luxus ohne Bedenken Leitungswasser trinken zu können. Im Vergleich zum abgefüllten Wasser ist das viel preisgünstiger und umweltfreundlicher. Mittlerweile sind Kunststoffflaschen zu einer enormen Belastung für unseren Planeten geworden. An Europas Stränden gehören sie zu den am häufigsten gefundenen Müllsorten.

Qualität aus der Region

Derzeit ist Österreich eines der am besten mit einer dezentralen Trinkwasserversorgung abgesicherten Länder Europas. Dafür wird viel Eigenleistung im ländlichen Raum erbracht. »Die dezentrale Struktur schützt uns vor dem Ausverkauf an die großen Konzerne, denn wenn das eigene Wasser aus der Region stammt, wird auch

auf die Qualität des Wassers geschaut«, sagt EU-Abgeordneter Josef Weidenholzer, der sich im Parlament bei der Überarbeitung der Trinkwasser-Richtlinie gegen eine Verschlechterung für Kleinanlagen-Betreiber eingesetzt hat.

Erfolgreiche Bürgerinitiative

»Was passiert, wenn Großkonzerne bei der Wasserversorgung

mitspielen? Trinkwasser wird zur Handelsware, der Preis wird wichtiger, als die Qualität und die Sicherheit, dass alle Menschen versorgt sind. In den USA gibt es da bereits massive Probleme. Weder der Preis noch die Qualität dürfen unter dem Druck freier Märkte leiden«, sagt der sozialdemokratische Europaparlamentarier Weidenholzer. Dieser Meinung schlossen sich 1,8 Millionen Europäer an, die an der ersten erfolgreichen Bürgerinitiative der EU »Right2Water« vor fünf Jahren teilnahmen. Jetzt folgten den vielen Unterschriften endlich Taten.

Alternativen zur PET-Flasche

Dort wo die Wasserqualität stimmt, sollen die Menschen animiert werden Leitungswasser zu trinken und damit einen wichtigen Beitrag zu Vermeidung von Plastikmüll leisten. »Gerade unterwegs greifen wir für einen Schluck Wasser schnell zur Plastikflasche. Um das zu vermeiden, braucht es Alternativen«, sagt Weidenholzer. Die neue Trinkwasser-Richtlinie fordert die EU-Mitgliedstaaten dazu auf in den Städten und öffentlichen Einrichtungen in Zukunft den Zugang zu Wasser zu verbessern, und zwar durch die Einrichtung von frei zugänglichen Trinkbrunnen. Das betrifft auch Einkaufszentren und Flughäfen soweit es technisch möglich ist. Die EU-Abgeordneten plädieren auch dafür, dass Leitungswasser kostenlos oder gegen eine geringe Gebühr in Restaurants, Kantinen und bei Catering-Dienstleistungen bereitgestellt wird.

Zwei Millionen Europäer ohne Wasser

Wichtig ist die Richtlinie besonders für die zwei Millionen EU-Bürger, die keinen ordentlichen Zugang zu Trinkwasser oder sanitärer Versorgung haben. Oft müssen diese Menschen, etwa in Rumänien mühsam, Wasser vom Brunnen oder vom Tankwagen holen. Über

eine Million Menschen in der EU trinken gesundheitsgefährdendes Wasser. Das ist ein untragbarer Zustand und die Mitgliedstaaten stehen in der Verantwortung, diese Menschen zu versorgen. Leider wurde die sozialdemokratische Forderung, Maßnahmen dafür vorzuschreiben, von der Mehrheit aus konservativen, liberalen und nationalistischen Fraktionen ignoriert.

Menschenrecht auf Wasser

Der Zugang aller Menschen zu Trinkwasser war eine zentrale Forderung der »Recht auf Wasser«-Kampagne. Das Menschenrecht auf Wasser konnte leider in der neuen Trinkwasser-Richtlinie noch nicht durchgesetzt werden, doch es gibt viele wichtige Verbesserungen. Wasser muss auch in Zukunft von allen Handelsabkommen ausgeschlossen werden. Außerdem wird weiter garantiert, dass die Wasserversorgung in öffentlicher Hand und für alle Menschen leistbar bleibt.

Schadstoffe und Mikroplastik

Kaum etwas wird so häufig und gründlich geprüft, wie unser Trinkwasser. Das ist wichtig um das Vertrauen der Europäer in unser Wasser zu stärken. »Die befürchteten, vermehrten und teureren Untersuchungen der Wasserqualität konnten wir im Parlament abwenden.



i Factbox

106 Liter Flaschenwasser trinken EU-Bürger durchschnittlich pro Jahr.

17 % Flaschenwasser würde durch den Zugang zu Leitungswasser mit besserer Qualität in ganz Europa gespart werden.

1 Liter Leitungswasser kostet ca. **0,002 Euro**.

98,5 % der getesteten Trinkwasserproben in der Europäischen Union erfüllen die EU-Standards.

Was vor allem kleinere Versorgungsanlagen entlastet«, sagt Weidenholzer.

Die Sicherheit des Wassers leidet darunter nicht. Die einzuhaltenden Grenzwerte und die zu überwachenden Stoffe wurden in der neuen Trinkwasser-Richtlinie aktualisiert. Es gibt neue, strengere Höchstwerte für bestimmte Schadstoffe, wie Blei, schädliche Bakterien oder hormonelle Stoffe, wie sie in Medikamenten vorkommen. Und es wird auch eine Überwachung des Gehalts von Mikroplastik im Leitungswasser geben. Die Kleinstteile aus Kunststoff im Wasser sind schwierig zu filtern und stellen ein zunehmendes Umweltproblem dar.

Ausweitung der Daseinsvorsorge

Das EU-Parlament hat eine positive Ausgangslage für die Zukunft unseres Leitungswassers geschaffen. Langfristig muss die Daseinsvorsorge, wie hier beim Trinkwasser, auf viele andere Bereiche ausgeweitet werden, von der Müllabfuhr bis zu den Rettungskräften braucht es die Stabilität der öffentlichen Hand, um die faire Versorgung für alle zu garantieren.

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Arkadenfest der Mietervereinigung Wien

Jedes Jahr im September kommen Gäste befreundeter Organisationen sowie MVÖ-Mitarbeiter aus Außenstellen und Zentrale zum Arkadenfest in der Wiener Reichsratsstraße zusammen, um Erfahrungen auszutauschen und bestehende Kontakte zu intensivieren. Trotz entspannter Atmosphäre wurde zwischendurch auch heiß diskutiert – etwa über Änderungen bei den Lagezuschlägen und Details der neuen Wiener Bauordnung.



Impressionen vom Arkadenfest 2018: MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch im Gespräch mit AK-Wohnrechtsexperte Walter Rosifka



Kurz & bündig: Elke Hanel-Torsch eröffnet die Veranstaltung



Mittendrin: Ehem. B010-Vorstand Günther Titz



Im Paragraphen-Talk: MVÖ-Jurist Andreas Pöschko



Entspannt: Gäste vor dem Beratungszentrum in der Wiener Innenstadt

Wien

MVÖ auf der unileben-Messe

Mietrechtliche Tipps und praktische Goodies gab es Anfang Oktober für Studenten beim MVÖ-Stand auf der unileben-Messe der Hauptuni Wien.



MVÖ-Jurist Hubert Arnold und eine Besucherin der unileben-Messe in Wien

Wien

MVÖ beim Sozialtag der WU Wien

Am Sozialtag der Hochschüler-schaft der WU Wien Anfang November war die MVÖ mit einem eigenen Info-Stand vertreten.



Goodies und Mietrechts-Infos der MVÖ gefragt.

Steiermark

Sprechstunden der Mietervereinigung Steiermark in Feldbach

Im September 2018 erfolgte in Feldbach die Eröffnung des neu gebauten Servicezentrums der Arbeiterkammer Außenstelle Südoststeiermark.

Die Mietervereinigung Steiermark bietet nun im neuen



LGF Stmk. Mag. Christian Lechner

AK-Servicezentrum ab November 2018 Rechtsberatung in allen Miet- und Wohnrechtsfragen an. Die Juristen der Mietervereinigung beraten vor Ort unter anderem bei Fragen zum Mietvertrag, einer Mietzinserhöhung, der Betriebskostenabrechnung oder bei Fragen zur Rückzahlung der Kaution. Für eine kurze Erstberatung ist keine Anmeldung erforderlich. Für eine weitere Betreuung und auch gerichtliche Vertretung vor Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht ist eine Mitgliedschaft zur Mietervereinigung Steiermark erforderlich. Nähere Infos dazu erhalten Sie direkt am Sprechtag. Die aktuellen Termine der Sprechtage entnehmen Sie unserer Rubrik »Servicestellen«.

Wien

Stadträtin Kathrin Gaal besucht MVÖ-Vorstandstagung in Stockerau

Zum Abschluss der Vorstandstagung der MVÖ-Landesorganisation Wien im City-Hotel Stockerau hielt Wiens Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal ein interessantes Referat über ihre Ziele und stellte sich in der

anschließenden Diskussion den Fragen der Vorstandsmitglieder. Im Vordergrund standen dabei Themen rund um die geplante Novelle der Wiener Bauordnung sowie Detailfragen zu Gemeindewohnungen.



Stadträtin Kathrin Gaal (4.v.l.) mit Vorstandsmitgliedern der MVÖ-Landesorganisation Wien

Tirol

Diskussion über AirBnB & Co.

Die Kurzzeitvermietung von Wohnungen nimmt auch in Innsbruck rasant zu. Bei einer Podiumsdiskussion der SPÖ im Haus der Begegnung informierte MVÖ-Landesvorsitzende Elke Hanel-Torsch über die aktuelle Situation und neue Maßnahmen in Wien.



Elke Hanel-Torsch (2.v.l.) skizzierte die Position der MVÖ

Wien

MVÖ bei Kundgebung gegen Mietexplosion

Stetig steigende Mieten und zunehmende Verdrängung haben zur Gründung einer breit aufgestellten Aktionsplattform in Wien geführt. Die erste Kundgebung der unabhängigen und überparteilichen Plattform fand Ende September in Favoriten statt – die MVÖ war mit dabei.



Elke Hanel-Torsch (l.) bei der Kundgebung in Wien-Favoriten

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
Weihnachtssperre 24.12.2018-1.1.2019

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Dienstag und Mittwoch von 16.00 bis 18.00 Uhr
Weihnachtssperre 20.12.2018-7.1.2019

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

Jagdgasse 1B/1. Stock
Telefon: 0664/4365156 von Mo-Fr von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Fax: 01/603 68 12
Mail: favoriten@mietervereinigung.at
Öffnungszeiten: Für Erstauskünfte, allgemeine Wohnfragen sowie Gemeindemietieranfragen erreichen sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger tel. Terminvereinbarung jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

1110 Simmering

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: hernalts@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

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

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

1010 Wien, Reichsratsstraße 15
2320 Schwechat, Sendnergasse 6
2340 Mödling, Hauptstraße 42a
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
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, Terminvereinba-
rung unter Tel: 05-7799-4000 notwendig;
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr
Termine: 17. Dezember; Termine 2019:
21. Jänner, 18. Februar, 18. März

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9
Besprechungszimmer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 18. Dezember; Termine 2019:
15. Jänner, 19. Februar, 19. März

8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links
Tel: 050195-4300 oder 0676/6882863
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr
Termine: 5. Dezember; Termine 2019:
2. Jänner, 6. Februar, 6. März

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
Termine: : 18. Dezember; Termine 2019:
15. Jänner, 19. Februar, 19. März

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)
Tel: 0664/4833838
Sprechstunden: 9.30-11.30 Uhr
Termine 2019: 9. Jänner, 13. Februar,
13. März

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)
Tel: 0664/4833838
Sprechstunden: 10.00-12.00 Uhr
Termine: 13. Dezember; Termine 2019:
10. Jänner, 14. Februar, 14. März

8580 Köflach

Feldgasse 24
Tel: 0676/6062434
Sprechstunden: 14.30-16.00 Uhr
Termine: 6. Dezember; Termine 2019:
3. Jänner, 7. Februar, 7. März

REGION MURTAG

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30-13.00 Uhr
Termine: 18. Dezember; Termine 2019:
15. Jänner, 19. Februar, 19. März

REGION OST

8160 Weiz

StadtService Weiz
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.00-10.30 Uhr
Termine: 17. Dezember; Termine 2019:
28. Jänner, 25. Februar, 25. März

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld - Besprechungszim-
mer Augustinerplatz 1
Tel.: 050195-4300
Sprechstunden: 11.30-12.30 Uhr
Termine 2019: 28. Jänner, 25. März

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
Termine: 28. Jänner, 25. März

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstrasse 22
Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr
Termine: 4. Dezember; Termine 2019:
8. Jänner, 5. Februar, 5. März

STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 - Vorklinik,
1. Stock, Tel: 050195-4300
Sprechstunden: 14.00-15.00 Uhr
12. Dezember, Termine 2019: 9. Jänner,
13. Februar, 13. März

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 17. Jan., 21. Feb.,
21. März, 25. Apr., 23. Mai, 27. Juni, 18. Juli,
29. Aug., 26. Sep., 17. Okt., 21. Nov., 19. 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. Terminver-
einbarung wird gebeten. Ein Jurist der
Mietervereinigung und ein Dolmetscher
für Serbisch, Kroatisch, Bosnisch und Tür-
kisch stehen im Verein „migrare - Zen-
trum für MigrantInnen OÖ“ zur Verfü-
gung: 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-
täglich jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

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

4600 Wels

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

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)
Öffnungszeiten: jeden 2. Montag im Mo-
nat 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. Termin-
vereinbarung wird gebeten.

6330 Kufstein

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

! Infos im Internet

Alle Kontaktmöglichkeiten und Infos
zu den Sprechstunden finden Sie auch
auf den Seiten der Landesorganisations-
stellen 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

Wer muss eigentlich dafür sorgen, dass der Gehsteig im Winter von Schnee und Eis befreit ist?

ANTWORT

Der Hauseigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft ist dafür verantwortlich, dass der Gehweg in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr von Schnee und Glatteis befreit ist. Er muss dies natürlich nicht selbst machen, sondern kann auch einen Hausbesorger oder eine Reinigungsfirma mit diesen Arbeiten beauftragen. Für den Fall, dass jemand auf einem nicht gereinigten Gehsteig ausrutscht und sich verletzt besteht die Möglichkeit Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Dies gilt natürlich nur eingeschränkt bzw. nicht, wenn man z.B. mit nicht wintertauglichem Schuhwerk unterwegs war. Um Ansprüche bestmöglich geltend machen zu können ist es ratsam die Situation vor Ort genau zu dokumentieren.

FRAGE

Ich bin Hauptmieterin einer Genossenschaftswohnung. Mein Lebensgefährte wohnt seit ca. 10 Jahren bei mir. Leider bin ich schwer erkrankt. Um meinem Lebensgefährten die Belastung zu ersparen möchte ich gerne zumindest vorübergehend in ein Pflegeheim. Kann mein Lebensgefährte in die Mietrechte eintreten?

ANTWORT

Die Abtretung der Mietrechte an den Lebensgefährten ist leider nicht möglich. Eine Abtretung ist nur unter Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie möglich. Möglich wäre allerdings die Übernahme der Mietrechte im Todesfall. Das heißt, zum Zeitpunkt des Todes muss ein gemeinsamer Haushalt bestanden haben. Bei einer dauerhaften Pflege in einem Pflegeheim würde der gemeinsame Haushalt aufgelöst werden, nicht aber, wenn die Hauptmieterin die Absicht hat in die Wohnung zurückzukehren. Ein kurzfristiger Aufenthalt in einem Pflegeheim würde dem gemeinsamen Haushalt nicht schaden und der Lebensgefährte könnte im Todesfall in den Mietvertrag eintreten.

FRAGE

Meine Wohnung liegt im Erdgeschoß. Mein Vermieter sagt, ich muss mich an den Liftbetriebskosten beteiligen. Ich finde das nicht fair, da ich keinen Nutzen vom Aufzug habe. Muss ich tatsächlich für etwas zahlen das ich nicht benutzen kann?

ANTWORT

Wenn die Wohnung im Erdgeschoß liegt und es keine nach objektiven Kriterien zu beurteilende vernünftige faktische Möglichkeit gibt den Aufzug zu benutzen, dann kann der Mieter nicht zur Bezahlung von Liftbetriebskosten verpflichtet werden. Sollte aber eine für alle zugängliche und mit dem Lift erreichbare Waschküche oder ein mit dem Lift zu erreichendes Kellerabteil vorhanden sein, so muss man die Liftbetriebskosten bezahlen und zwar unabhängig davon, ob man den Lift nutzt oder nicht.

Bereits bezahlte und zu Unrecht vorgeschriebene Beträge kann man zurückfordern. Dazu ist ein Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. dem zuständigen Bezirksgericht erforderlich. Wir unterstützen unsere Mitglieder dabei sehr gerne.



Bezahlte Anzeige

Kosten? Günstig!

Leistbares Wohnen:
Die Stadt Wien fördert Lebensqualität.

Die erste eigene oder gemeinsame Wohnung, Wohnen während der Ausbildung oder mit geringem Einkommen: Der geförderte Wohnbau in Wien macht hochwertiges Wohnen erschwinglich und wirkt kostensenkend auf die Mieten. Der wohnfonds_wien engagiert sich im Auftrag der Stadt Wien für die Leistbarkeit neuer geförderter Wohnprojekte. Energiesparende Bauweisen wie Niedrigenergie oder Passivhaustechnologie entlasten darüber hinaus die Bewohnerinnen und Bewohner.

gut für sie. schön für wien.

www.wohnfonds.wien.at

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

wien.
unser zuhause.

Demner, Merlicek & Bergmann

LEBE DAS LEBEN

„Ois OK“ von Seiler und Speer – jetzt auf LebeDasLeben.com

IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN