



MÄRZ 2018

# FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

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

## Aus für Gründerzeit- Viertel?

Was die Pläne der Regierung konkret bedeuten

**Michael Häupl:**  
»Armut frisst  
die Demokratie«  
Bürgermeister im Interview

**Mieterin zahlte  
14.000 Euro zu viel**  
Wie eine Kleinigkeit den  
Fall ins Rollen brachte

**Endlich Frühling!**  
**So blüht Ihr Balkon  
jetzt richtig auf**  
Tipps für ein grünes Paradies

**Im Porträt: Die  
härteste Zimmer-  
pflanze der Welt**  
Was sie aushält – und warum

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



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

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



**Interview**  
Michael Häupl über sein Wien, seine Bilanz als Bürgermeister und seine Haltung zur FPÖ.  
**Seite 4**



**Coverstory**  
Aus für Gründerzeitviertel? Was die Pläne der Bundesregierung konkret bedeuten.  
**Seite 16**



**Fall**  
Mieterin zahlte 14.000 Euro zu viel Zins – so half die Mietervereinigung.  
**Seite 8**

**Hans Heinz Plaschka** über die Tücken bei der Miete von Einfamilienhäusern **10**  
**OGH-Entscheidung zum Lagezuschlag** **12**  
 Wie ist der Lagezuschlag künftig zu berechnen?  
**Regierung plant Einschnitte beim Wohnen** **14**  
 Die Pläne der Regierung – und deren mögliche Folgen  
**Happy End nach jahrelangem Kampf** **20**  
 Wie ein Student mit Hilfe der MVÖ um seine Rechte kämpfte  
**»Die Mieten explodieren«** **24**  
 Soziologin Mara Verlic über Gentrifizierung  
**Die härteste Zimmerpflanze der Welt** **26**  
 Das Geheimnis der Zamie  
**Endlich Frühling! Tipps für den Garten am Balkon** **28**  
 Kräuter, Obst, Gemüse: Welche Sorte gedeiht bei mir?  
**Wie die Bäume in den Himmel wachsen** **30**  
 Erfolgsautor Conrad Amber über die Stadt von morgen  
**Jäger des verlorenen Geschmacks** **34**  
 Starkoch Paul Ivic über sein Erfolgsrezept  
**10 Trends für altersgerechtes Wohnen** **36**  
**MVÖ intern** **38**  
**Servicestellen in Österreich** **40**  
**Leserfragen: Wie ist das eigentlich?** **42**

Liebe Leserinnen und Leser,

leistbares und sicheres Wohnen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen. Doch die Realität sieht im Moment etwas anders aus.

Sowohl neue als auch laufende private Mieten sind zwischen 2008 und 2016 überproportional gestiegen. Österreichweit sind die privaten Hauptmietzinse von Neuvermietungen um plus 35 Prozent in die Höhe gegangen, in Wien sogar um 43 Prozent, wie eine Analyse der Arbeiterkammer zeigt. Aber nicht nur steigende Mieten, sondern auch das Zurückdrängen des sozialen Wohnbaus und die vielfache Nutzung von Wohnraum als Spekulationsobjekt entwickeln sich immer mehr zum Problem.

Umso wichtiger ist es jetzt mehr denn je einen starken Mieterschutz mit den fundamentalen Säulen des Preisschutzes und dem Kündigungsschutz an seiner Seite zu wissen. Die derzeitige Bundesregierung setzt nämlich in Ihren Ankündigungen alles daran, den Mieterschutz Schritt für Schritt auszuhöhlen und den Interessen der Immobilienlobby und der privaten Investoren nachzugeben.

Wir versprechen, dass wir als Mietervereinigung uns unermüdlich weiterhin mit voller Kraft für den Mieterschutz einsetzen werden, so dass unsere Forderungen und somit leistbar(er)es Wohnen möglich werden.

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: Alexandra Rezaei  
 Chefredaktion: Alexandra Rezaei  
 Redaktionelle Mitarbeit: Elke Hanel-Torsch, Marisa Perchtold, Hans Sandrini, Martin Ucik  
 Produktion: Martin Ucik  
 Anzeigenleitung: Hülya Aktunc  
 Hersteller: NP-Druck Niederösterreichisches Pressehaus

Gesamtauflage: 64.000 Exemplare  
 (42.000 Exemplare ÖAK, 1. Halbjahr 2017)  
 E-Paper: 22.000 Exemplare  
 Coverfoto: daskleineatelier/stock.adobe.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.





# »Armut frisst die Demokratie«

Nach 23 Jahren als Bürgermeister zieht sich Michael Häupl im Mai aus dem Wiener Rathaus zurück. Mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler sprach Häupl über seine Stadt, seine Bilanz, seine Haltung zur FPÖ – und über das Rosenschneiden.

**D**u bist eine Institution der Wiener Politik. Seit 1983 im Gemeinderat, als Umweltstadtrat und natürlich als Bürgermeister 30 Jahre Mitglied der Stadtregierung. 30 Jahre – das ist länger als die Berliner Mauer gestanden ist, die hat es nur auf 28 Jahre gebracht.

Michael Häupl (*lacht*): Es hat schon passendere Vergleiche gegeben.

**Seit 23 Jahren bist Du Bürgermeister. Die normale Frage lautet immer: Woran erinnerst Du Dich am liebsten? Jetzt frage ich einmal anders: Was hat Dich am meisten genervt?**

Es gab sehr traurige und natürlich auch nervige Situationen, keine Frage. Wenn man zum Beispiel nicht begreift, dass man zusammenhalten muss, um politischen Erfolg zu haben. Aber meist waren positive Entwicklungen im Mittelpunkt, sonst könnte man so einen Job ja auch nicht so lange machen.

**Was war die größte Herausforderung?**

Interessant war der Weg allemal. Die Teilung Europas durch den Eisernen Vorhang prägte meine Kindheit und Jugend. Noch vor meiner Bestellung in die Stadtregierung ist der Eisernen Vorhang gefallen. Unmittelbar vor meiner Wahl zum Bürgermeister gab es die Volksabstimmung über den Beitritt Österreichs zur Europäischen Union. Der Beitritt war eine riesige ►

Herausforderung. Den Weg in das gemeinsame Europa hat Wien besonders gut gemeistert – das meine nicht nur ich, sondern auch internationale Beobachter. Negatives Erlebnis war sicherlich die 2008 ausgebrochene Wirtschafts- und Finanzkrise, die erhebliche Schwierigkeiten gebracht hat und die einer sehr klugen und vorausschauenden Finanzpolitik bedurft hat. Insbesondere um unser Investitionslevel zu halten und uns wieder aus der Krise heraus zu investieren. Das war eine echte Challenge.

**Wie siehst Du die Zukunft Wiens?**

Was mich ungebrochen begeistert, ist, dass Wien wieder eine Stadt des Wissens wird. Dass wir eine Kulturhauptstadt der Welt sind, ist ja unbestritten. Aber wieder eine Stadt des Wissens zu werden, mit Leuchttürmen der Wissenschaft, die sich heute insbesondere im Bereich der Life Sciences und der Physik finden, ist unumkehrbar und der Weg in eine gute Zukunft. Wien ist keine Stadt der rauchenden Schloten, sondern der rauchenden Köpfe.

**In Deiner Zeit hat sich Wien zu einer Weltstadt entwickelt. Durch den Fall des Eisernen Vorhangs ist die Stadt vom Rand der demokratischen Welt in deren Mitte gerückt. Jetzt wächst Wien rasant, wird bald zwei Millionen Einwohner haben. Großer Zuzug, Weltstadt – ist das mehr Fluch oder mehr Segen?**

Zunächst muss ich vorausschicken: Wien hat mit Leopold Gratz als Bürgermeister einen großen Veränderungsprozess begonnen. Gratz hat Wien ins Licht der Weltöffentlichkeit gerückt. Das hatte mit seinem hohen Interesse an internationaler Politik zu tun. Gratz war für Wien, was Bruno Kreisky für Österreich war. Helmut Zilk hat einen Brückenschlag über den Eisernen Vorhang hinweg gemacht. Das war in vielerlei Hinsicht gut so, denn unsere späteren gemeinsamen Aktivitäten mit Städten in Ost- und Südosteuropa beruhen darauf, dass von Wien aus diese Brücken gebaut worden sind. Da ist es in der Politik ähnlich wie in der Wissenschaft. Durch Phasen der Kontinuität – und ich rede jetzt von 50 Jahren – findet man auch entsprechende Anerkennung. Wir stehen auf den Schultern unserer Vorgänger. Meine lange Amtszeit hat also auch eine Geschichte und eine zukünftige Entwicklung. Das muss man immer bedenken.



Im Büro des Wiener Bürgermeisters: Niedermühlbichler, Häupl und – Kaffeehausliterat Peter Altenberg als Puppe.

**Kein anderer Politiker steht so für den inhaltlichen Kampf mit der FPÖ. Du hast eine mögliche Koalition mit der FPÖ immer ausgeschlossen. Wenn es noch eine Bestätigung gebraucht hätte, dass Du wrechelt gehabt hast, haben wir die in den letzten Wochen erhalten. Am Parteitag hast Du mit einem Satz aufhören lassen: »Es wird jetzt nicht jedem gefallen, was ich sage: Aber was wäre, wenn wir jetzt eine Koalition mit dieser FPÖ hätten?« Das erntete viel Applaus. Wie siehst Du die Zukunft im Umgang mit der FPÖ?**

Es geht nicht darum, an die nächsten paar Wochen, Monate oder Jahre zu denken, sondern darüber hinaus – als sozialdemokratischer Politiker, der mehr als nur die Macht im Parlament anstrebt, nämlich die Hegemonie, also die Vorherrschaft in den Köpfen und Herzen der Menschen. Das ist der Punkt an der ganzen Sache. Das sind Fragen von Ehrlichkeit, Aufrichtigkeit, Authentizität, wenn man so will auch Treue zu den eigenen Wertvorstellungen, sprich Programmatik der Sozialdemokratie, von wesentlicher Bedeutung.

**Das bedeutet im Detail?**

Es ist nicht die Frage, ob mir die freiheitlichen PolitikerInnen sympathisch sind oder nicht. Ich sehe nicht die notwendige inhaltliche Schnittmenge für eine gemeinsame Regierungsbildung. Neben den unzähligen Details ist für mich eine zentrale Frage dabei: Wie

verhält sich die FPÖ in sozialen Fragen? Da braucht man sich nur anzusehen, was sie als Opposition im Parlament gemacht haben, oder was sie jetzt in der österreichischen Bundesregierung machen. Sie führen einen Kampf gegen die armen Leute. Und dann behaupten sie, dass sie diese vertreten. Die Abschaffung der Aktion 20.000 ist ja nur eines der vielen Beispiele. Armutsbekämpfung ist letztendlich eine Frage der Rettung der Demokratie. Denn Armut frisst die Demokratie. Damit meine ich nicht nur die materielle Armut, sondern auch so etwas wie eine emotionelle Armut, Vereinfachungs- und Verelendungsprozesse, Entfremdungsprozesse durchaus im klassischen Sinn unserer Theorie.

All diese Überlegungen verbieten es mir, mit den Freiheitlichen eine Regierung zu bilden. Ich glaube, dass wir am Ende vieles, vieles mehr verlieren als wir gewinnen. Dann kommt auch noch Haltung hinzu. Haltung heißt für mich: Es muss eine unmissverständliche Distanzierung von Nationalsozialismus, Faschismen und Diktaturen jedweder Form geben. So etwas darf sich nicht wiederholen. Dazu braucht es eine klare Haltung. Demokratie, Freiheit und soziale Verantwortung sind für mich untrennbar mit der Sozialdemokratie verbunden. Ich bin selbstverständlich nicht der Auffassung, dass jeder Freiheitliche und jeder freiheitliche Wähler ein verkappter

Nazi ist – das ist vollkommener Blödsinn. Aber die freiheitliche Partei selbst hat einen völlig ausgefransten Rand, der über die roten Linien hinaus und in faschistisches Gedanken-gut hinein geht. Bei der Causa rund um das bekanntgewordene Liederbuch einer an sich vernachlässigbaren Mittelschulverbindung in Wiener Neustadt sind klare Worte zu sprechen und klare Taten zu setzen, wie dies ja auch geschehen ist. Ich persönlich stehe für das, wofür ich mein ganzes politisches Leben immer gestanden bin. Es gibt bestimmte Dinge, die man als Sozialdemokrat nicht tut. Eines davon ist, mit Freiheitlichen in eine Regierung zu gehen.

**Diese klare Haltung war ja in Wien recht erfolgreich...**

Im urbanen Gebiet, in Wien ist eine Mehrheit Mitte bis Links erzielbar, wie man an der letzten Bundespräsidentenwahl gesehen hat. Auch die Nationalratswahl war ja nicht gerade ein Gegenbeweis dafür.

**Du hast angekündigt, Ende Mai auch das Bürgermeisteramt übergeben zu wollen. Wenn man vergangene**

**Aussagen von Dir nachliest, kommt immer wieder der Spruch: »Und dann werde ich im Garten meiner Frau die Rosen schneiden.« Wird Rosenschneiden für ein politisches Alphanier wie Dich zu wenig sein? Was hast Du danach vor?**

Rosen habe ich in der Vergangenheit auch schon geschnitten. Das dauert ungefähr fünf Minuten. Das ist nicht abendfüllend. Ich habe wiederholt betont: Wenn man mich braucht, kann ich im Bereich Wissenschaftsorganisation helfen. Ich bin nach wie vor Präsident des WWTF (*Wiener Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiefonds, Anm.*). Diese Rolle werde ich gerne auch noch intensiver ausfüllen. Ich stelle auch gerne mein internationales Netzwerk zur Verfügung. Ich werde aber keine ungebetenen Ratschläge geben, weder öffentlich noch persönlich. Dem Tagesdruck, dem ich hier insgesamt gesehen über 35 Jahre lang ausgesetzt war, zu entfliehen, ist mit 68 nicht ganz unverständlich. Ich habe mit dem permanenten Druck rund um die Uhr zwar umgehen gelernt, aber ich bin nicht unfroh, wenn

das nicht mehr der Fall sein wird. Mir wird nicht langweilig. Mir war mein ganzes Leben lang nie langweilig. Ich werde alles tun, um die Funktionalität, die Einheit und die Kampfkraft der Partei zu erhalten. Die gesellschaftliche Entwicklung ohne Sozialdemokratie wäre eine fatale.

**Zum Abschluss: Zilk hat Dich mit einem legendären Satz in die Politik geholt: »Deine depperten Frösche kannst du auch später noch zählen.« Das »Später« hat jetzt über 30 Jahre gedauert. Wirst Du jetzt Deine depperten Frösche zählen?**

Nein. Meine Kollegen brauchen sich keine Sorgen zu machen. Ich habe schon gesagt, dass ich nicht in die Wissenschaft zurückkehren werde. Ich weiß, was es heißt, Wissenschaftler zu sein. Helmut Zilk hat meine ursprüngliche Lebensplanung umgestoßen. Aber es war damals schon so: Wenn Du fünf Jahre aus dem Wissenschaftsjob weg warst, hast Du von vorne anfangen können. In der Organisation helfe ich aber gerne mit, wenn man mich braucht.

**Danke für das Gespräch.**



Naturwissenschaftler: Der Bürgermeister erklärt dem MVÖ-Präsidenten anhand einer Stoffpuppe, wie sich Frösche entwickeln.



Isabella H.: »Die Mietervereinigung hat mich gut beraten und professionell vertreten«



# Wien: Mieterin zahlte 14.000 Euro zu viel Zins

Erste eigene Wohnung, erster Mietvertrag – und gleich draufzahlen? Nicht mit mir, dachte sich Isabella H. und wandte sich an die Experten der Mietervereinigung.

Es war eine Kleinigkeit, die den Fall ins Rollen brachte. Weil im Badezimmer ihrer Wohnung die Lüftung defekt war, wandte sich Mieterin Isabella H. (27) an den Vermieter. Als dieser sich weigerte, den Mangel zu beheben, suchte die 27-Jährige Hilfe bei der Mietervereinigung. Bereits bei der ersten Durchsicht des Mietvertrags fiel MVÖ-Juristin Simone Lampert der unverhältnismäßig hohen Mietzins auf. Für die 32 Quadratmeter kleine Wohnung verlangte der Vermieter eine Nettomiete von 380 Euro; inklusive Betriebskosten und Steuer zahlte Isabella H. satte 550 Euro monatlich. Die 27-Jährige staunte nicht schlecht, als ihr die MVÖ-Expertin erklärte, dass der Vermieter beinahe das Dreifache des gesetzlich höchstzulässigen Mietzins kassierte. »Das hätte ich mir nie gedacht«, sagt Isabella H. im Gespräch mit *Fair Wohnen*. 2012 war die Waldviertlerin wegen eines Jobs nach Wien gekommen. Die Suche nach einer eigenen Wohnung gestaltete sich lang und mühsam. Sie war froh, als sie endlich eine kleine Bleibe im zweiten Stock eines Gründerzeithauses in Hernals gefunden hatte. Mit Bad und WC in einem Raum und einer Küche ohne direkte Belüftung und Belichtung. Aber, immerhin,



**Simone Lampert**  
Die MVÖ-Juristin betreute Isabella H. im Verfahren bei der Schlichtungsstelle.

mit Gartenanteil und kleinem Kellerabteil. Schließlich unterschrieb sie den auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag.

Nach der Beratung bei der Mietervereinigung beschloss Isabella H., ein Verfahren bei der Schlichtungsstelle einleiten zu lassen. Allerdings erst, nachdem sie den Mietvertrag gekündigt und die Wohnung retourniert hatte. Warum nicht gleich? Bevor man ein Verfahren eröffnet, sei es ratsam, zu warten, bis der Vermieter die Kaution zurückgezahlt hätte, erklärt MVÖ-Teamleiterin Marisa Perchtold. »Aus unserer Erfahrung nimmt sonst bei manchen Vermietern die Neigung zu, bei der Rückgabe Mängel zu finden.« Diese »Mängel« würden dem Mieter natürlich in Rechnung gestellt und von der Kaution abgezogen, so Perchtold.

Ende Dezember 2016 beglich der Vermieter die Kaution. Kurz darauf strengte die Mietervereinigung ein Verfahren an, um die zu viel gezahlte Miete zurückzufordern. Wie ein Gutachten der Wiener Magistratsabteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) im Zuge dieses Verfahrens zeigte, betrug die zulässige Miete für die Wohnung – abzüglich eines Abschlags von 25% für die Befristung – 133,44 Euro (statt der vom

Vermieter verlangten 380 Euro). Am Ende kam es zu einem Vergleich, denn der Vermieter wollte die für ihn aussichtslose Verhandlung erst gar nicht abwarten. Ergebnis: Isabella H. erhielt 14.000 Euro zurück.

Im vergangenen Jahr erstritt die Mietervereinigung für ihre Mitglieder allein in Wien rund 2,8 Millionen Euro und gewann dabei 95% aller Verfahren.

## **i** Was ist ein Richtwert?

Bei der Neuvermietung von Altbau-Wohnungen (errichtet vor dem 1.7.1953) gilt in ganz Österreich ein gesetzlicher Richtwert. Dieser legt den maximal zulässigen Hauptmietzins für eine Normwohnung fest. In Wien beträgt dieser Richtwert derzeit 5,58 €/m<sup>2</sup>. Neben dieser Grundmiete sind diverse Zu- und Abschläge, etwa für Lage und Ausstattung zu berücksichtigen. Ist der Mietvertrag befristet, so gilt ein Abschlag von 25%. Lassen Sie Ihren Vertrag im Zweifel von den Experten der Mietervereinigung prüfen.

# Einfamilienhäuser – die Tücke liegt im Detail!

Einen sehr drastischen Fall zur Miete eines Einfamilienhauses schildert MVÖ-Vizepräsident Hans-Heinz Plaschka, seines Zeichens auch Vorsitzender der Mietervereinigung Steiermark.

**N**ach heftigen Unwettern wurde unser Mitglied Frau Erika S., Mieterin eines Einfamilienhauses in der Südweststeiermark, vom Vermieter mit einer Rechnung über 10.000 Euro für die Reparatur des Daches auf Grund eines Sturm Schadens konfrontiert. Kurz darauf erging die Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2016 an Frau Erika S., welche eine Nachzahlung von € 1.200,- enthielt. Über die Höhe der Beträge verzweifelt, wendete sich Frau Erika S. an die Mietervereinigung Steiermark. Bei der Durchsicht des Mietvertrages konnte aber rasch Klarheit zugunsten von Frau S. geschaffen werden. Bei der Miete von Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) sowie die vertragliche Ausgestaltung. Das ABGB verpflichtet in Folge den Vermieter das Mietobjekt Innen und Außen zu erhalten. Zwar kann diese Bestimmung vertraglich zum Nachteil der Mietpartei geändert werden, dies ist im konkreten Fall jedoch nicht geschehen. Der § 1096 ABGB war voll anwendbar und die Erhaltungspflicht für das Dach lag uneingeschränkt beim Vermieter. Ähnlich verhielt es sich bei der Betriebskostenabrechnung. Nur Positionen welche konkret und transparent im Mietvertrag aufgenommen wurden, dürfen



**Hans Heinz Plaschka** ist Vizepräsident der Mietervereinigung Österreichs und Vorsitzender des Landes Steiermark.

vom Vermieter an die Mietpartei weiter verrechnet werden. Positionen für welche keine Vereinbarung getroffen wurde trägt nach § 1099 ABGB der Vermieter.

**Mehr als 11.000 Euro erspart**  
Auf diese Umstände unmissverständlich hingewiesen, konnte der Vermieter seine Forderungen nicht länger aufrecht erhalten. Frau Erika S. ersparte sich durch die Vertragsprüfung und Intervention der Mietervereinigung Steiermark mehr als € 11.000,- an ungerechtfertigten

Forderungen. Gerade bei der Miete von Ein- und Zweifamilienhäusern sieht man wieder wie wichtig die Prüfung des Mietvertrages durch Referenten der Mietervereinigung ist. Lassen Sie den Mietvertrag immer vor der Unterzeichnung begutachten, es können für den Mieter auch sehr nachteilige Vertragspunkte vereinbart werden.



Fair WOHNEN **MIETER VEREINIGUNG** Steiermark



WIEN ENERGIE

SO BUNT WIE MEIN LEBEN.



# MEIN LEBEN. MEIN TARIF.

Finden auch Sie Ihren persönlichen  
Energie-Tarif: [wienenergie.at/tarife](http://wienenergie.at/tarife)



Toms Wahl:  
Der Erdgas-Tarif  
für Sicherheits-  
bewusste



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

Wien Energie Vertrieb, ein Unternehmen der EnergieAllianz Austria.

Wasserkraft	45,83 %
Windenergie	9,09 %
feste oder flüssige Biomasse	3,42 %
Sonnenenergie	1,03 %
Erdgas	39,62 %
sonstige Ökoenergie	1,01 %

CO <sub>2</sub> -Emissionen	131,55 g/kWh
radioaktiver Abfall	0,00000 mg/kWh

Stromkennzeichnung des Lieferanten: Gemäß § 78 Abs. 1 und 2 ElWOG 2010 und Stromkennzeichnungsverordnung hat die Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG im Zeitraum 1.1.2016–31.12.2016 auf Basis der in der nebenstehenden Tabelle angeführten Primärenergieträger Strom an Endverbraucher verkauft. Die Herkunftsnachweise stammen aus Österreich (86,65 %) und Norwegen (13,35 %). Das Erdgas wird mit höchster Effizienz in modernen KWK-Kraftwerken zur gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Fernwärme eingesetzt. Gemäß § 78 Abs. 2 ElWOG 2010 und Stromkennzeichnungsverordnung entstanden bei der Stromerzeugung in diesem Zeitraum nebenstehende Umweltauswirkungen. Unsere Lieferungen sind frei von Atomstrom. Bei der Erzeugung entstehen keine radioaktiven Abfälle.

# Die Berechnung des Lagezuschlags im Lichte der OGH-Entscheidung 5 Ob 74/17v

Der Oberste Gerichtshof hat klargestellt, dass sich der Lagezuschlag beim Richtwertmietzins nicht alleine aus der Grundkostenhöhe ableitet.

**M**it der am 5. Jänner 2018 veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 74/17v hat der Oberste Gerichtshof (OGH) der bisher üblichen Berechnungsmethode ein Ende gesetzt, wonach sich der Lagezuschlag ausschließlich aus den der Wohnumgebung entsprechenden Grundkosten ergibt.

Auch wenn es selbstverständlich erscheinen mag, dass vor allem qualitative Aspekte, wie die vorhandene Infrastruktur oder die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung Aufschluss über die Zuschlagsfähigkeit einer Lage geben, war die bisherige Handhabung der Regelungen zum Lagezuschlag stets eine andere.

Ob eine Lage als überdurchschnittlich anzusehen ist, ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. Den Vermieter trifft die Beweislast dafür, dass es konkrete Umstände gibt, welche die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben, und dass diese Umstände auch dem Mieter gemäß § 16 Abs 4 MRG spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages schriftlich bekannt gegeben wurden.

**1. Formelle Voraussetzungen:** Zunächst ist zu prüfen, ob die »formellen Voraussetzungen« für einen Lagezuschlag vorliegen; ob der Mieter also beim Zustandekommen des Mietvertrages schriftlich über die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage in Kenntnis gesetzt wurde.

**2. Materielle Voraussetzungen:** Als nächstes ist anhand der schriftlich bekannt gegebenen Kriterien zu prüfen, ob „die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage“ (§ 16 Abs 4 MRG).

**3. Gründerzeitviertel:** Kraft gesetzlicher Anordnung ist eine Lage in einem sog Gründerzeitviertel als »höchstens durchschnittlich« einzustufen (§ 2 Abs 3 RichtWG). Für Wien gibt es ein amtliches Straßenverzeichnis der Gründerzeitviertel. Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter jedoch den Gegenbeweis erbringen, dass eine Liegenschaft doch nicht in einem Gründerzeitviertel liegt.

**4. Ermittlung des höchstzulässigen Lagezuschlagsbetrages:** Erst wenn feststeht, dass ein

Lagezuschlag dem Grunde nach zur Anwendung kommt, ist zu klären, bis zu welcher Maximalhöhe der Zuschlag lauten darf.

a.) Grundkostendifferenzbetrag: Zunächst ist der Differenzbetrag zwischen dem Grundkostenanteil der Richtwertwohnung (mietrechtlichen Normwohnung) und dem Grundkostenanteil der zu beurteilenden Liegenschaft zu berechnen. Gemäß § 16 Abs 3 MRG beträgt der höchstzulässige Lagezuschlag bzw. -abschlag 0,33% dieses Differenzbetrags.

b.) Anpassung des Höchstbetrags an die tatsächlichen Gegebenheiten: Der sich aus den Grundkosten ergebende Wert stellt lediglich die Obergrenze des zulässigen Zuschlagsbetrags dar. Daher hat die qualitative Lagebewertung, wie insbesondere die öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung, die Infrastruktur, die Nahversorgung usw. auch an dieser Stelle in die Berechnung des Lagezuschlags einzufließen. In der gegenständlichen Entscheidung 5 Ob 74/17v musste sich der OGH zwar nicht mit dieser in der Lehre bislang umstrittenen Frage auseinandersetzen, ob der Differenzbetrag der



**Hans Sandrini**

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

Grundkostenanteile, den Lagezuschlag bereits abschließend vorgibt oder noch im Hinblick auf die konkrete Lagebewertung anzupassen ist. Es spricht aber einiges dafür. Schließlich muss es einen Unterschied machen, ob eine überdurchschnittliche Lagebewertung als gut, sehr gut oder ausgezeichnet anzusehen ist.

c.) Grundkostenanteil der zu beurteilenden Liegenschaft bzw. Wohnung:

Die Ermittlung der Grundkostenanteile einer Wohnumgebung ist eines der Hauptproblemfelder bei der Lagezuschlagsbeurteilung. Dafür sind nach der in § 16 Abs 3 MRG angeführten Methode, die ortsüblichen Anschaffungskosten für bebaubare Grundstücke von Umgebungsliegenschaften unter Berücksichtigung von deren zulässiger Bebaubarkeit zu erheben.

**288,10 €**

pro Quadratmeter beträgt der Grundkostenanteil der Richtwertwohnung derzeit für Wien.

d.) Höhe des Grundkostenanteiles der mietrechtlichen Normwohnung:

Die Höhe des Grundkostenanteils der Richtwertwohnung ergibt sich gemäß § 16 Abs 3 MRG aus den der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteilen und beträgt ausgehend davon für Wien derzeit € 288,10 pro Quadratmeter. Tatsächlich liegt dieser Wert betragsmäßig weit unter den in Wien als durchschnittlich anzusehenden Grundkostenbeträgen, worin auch die Ursache dafür zu sehen ist, dass es in Wien nahezu nie zu einem Abschlag, sondern stets nur zu einem Zuschlag für die Lage kommen kann. Allerdings geht der Hinweis des § 16 Abs 3 MRG auf §§ 3, 6 RichtWG seit Inkrafttreten des Deregulierungsgesetzes 2006 (DRG 2006) und des mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzes (MILG) aufgrund materieller Derogation ins Leere (vgl

*Würth, Zum mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz, wobl 2008, 184).*

Es erscheint daher nicht mehr berechtigt, die Höhe der Grundkosten der Richtwertwohnung weiterhin nach den außer Kraft getretenen Bestimmungen des §§ 3, 6 RichtWG abzuleiten und nicht stattdessen auf einen realistischen Wert der Grundkosten für eine durchschnittliche Lage (zB. Gründerzeitviertel) abzustellen.

#### Resümee

Die vom OGH erfolgte Klarstellung, dass qualitative Lageumstände bei der Ermittlung des Lagezuschlags zu berücksichtigen sind und nicht bereits durch Ermittlung der Grundkostenhöhe abgebildet werden, ist für die Anwendung dieser Bestimmungen von erheblicher Bedeutung, auch wenn damit längst nicht alle Umstände des Problemfelds Lagezuschlag geklärt sind.

INFORMATION - BERATUNG - QUALIFIZIERUNG

# Das wird mein Jahr.

## JOB-GUT-HABEN

Das waff Bildungskonto für alle.

Damit machen sich Wiener ArbeitnehmerInnen für morgen richtig stark. Mit **300 bis 2.000 Euro** für berufliche Weiterbildung. Machen Sie sich schlau!

[www.waff.at](http://www.waff.at) oder 01 217 48-555.

**waff**  
Wiener   
ArbeitnehmerInnen  
Förderungsfonds  
EIN FONDS DER Stadt Wien

Wien fördert dich.



Vor allem für junge Menschen wird die Suche nach leistbarem Wohnraum künftig noch schwieriger

# Regierung plant Einschnitte beim Wohnen

Beim Thema Wohnen weist das Programm der Bundesregierung eine bedenkliche Schiefelage auf. Verbesserungen für Mieter finden sich nicht, dafür aber zahlreiche Forderungen der Immobilienlobby.

**D**ie Pläne der neuen Regierung, Einschnitte beim Wohnen vorzunehmen, sorgen für Aufregung. Neben der Aufhebung des Lagezuschlagsverbotes in Gründerzeitvierteln (*siehe Bericht auf den folgenden Seiten*) plant die Koalition Einschränkungen bei der Weitergabe von Mietwohnungen und Einkommenschecks im sozialen Wohnbau. Seitdem laufen die Telefone bei der Mietervereinigung (MVÖ) heiß: viele Menschen suchen bei unseren Wohnrechtsexperten Rat und fragen, wie sich die geplanten Maßnahmen konkret auswirken werden. Eine Übersicht über die Pläne der Regierung und deren Folgen:

### **Änderungen für Mieter bei Weitergabe der Mietwohnung**

Künftig sollen nur noch Ehegatten, eingetragene Partner und Kinder bis zum 25. Lebensjahr in den Mietvertrag eintreten können.

Derzeit kann der Mietvertrag im Altbau und im geförderten Wohnbau unter gewissen Voraussetzungen auch an Verwandte in gerader Linie (Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, etc.) und Geschwister des Hauptmieters weitergegeben werden. Voraussetzung für die Weitergabe unter Lebenden ist ein gemeinsamer Aufenthalt in der Wohnung für die letzten zwei Jahre (bei Geschwistern fünf Jahre) und dass der bisherige Hauptmieter aus der Wohnung auszieht. Für einen gemeinsamen Haushalt ist eine richtige Wohngemeinschaft erforderlich, die bloße Meldung nach dem Meldegesetz reicht nicht aus.

Im Todesfall des Hauptmieters ist der Kreis der Berechtigten größer und gilt für alle Mietverhältnisse in Wohnungen, unabhängig vom Alter des Gebäudes. Diese Bestimmung hat das Ziel, in einem gemeinsamen Haushalt lebende nahe Angehörige vor Obdachlosigkeit zu schützen. Eintrittsberechtigt sind Verwandte in gerader Linie, Geschwister, Ehepartner

und Lebensgefährten. Auch hier gelten aber Voraussetzungen. Diese sind: ein tatsächlicher gemeinsamer Haushalt zum Todeszeitpunkt und ein dringendes Wohnbedürfnis. Die eintretende Person darf außerdem keine andere gleichwertige Wohnmöglichkeit zur Verfügung haben.

Die MVÖ lehnt die geplante Änderung bei den Eintrittsrechten ab. Schon die derzeitige Regelung sieht strenge Auflagen vor. Der Einstieg in den Mietvertrag der Eltern oder Großeltern ist für junge Haushalte oft die einzige Möglichkeit, sich überhaupt eine Wohnung leisten zu können. Die geplante Änderung ließe Tausende Haushalte in den Wohnungsmarkt drängen und würde damit die Preise weiter in die Höhe treiben.

### **Ausweitung der Befristungen**

Die ohnehin sehr weitgehenden Befristungsmöglichkeiten sollen offenbar noch weiter ausgedehnt werden. Nach der derzeitigen Regelung darf eine Befristung über die Miete einer Wohnung (die als Hauptwohnsitz dient) nicht auf weniger als drei Jahre lauten und die Befristung muss schriftlich vereinbart werden.

Dies geht scheinbar nicht weit genug. Zwar ist das Regierungsprogramm hier wenig konkret, doch sollen künftig kürzere Befristungen möglich werden. Das bedeutet, dass es erlaubt werden soll, die derzeit geltende Mindestbefristung von drei Jahren zu verkürzen, und zwar etwa bei Ausbildungs-Mietverträgen oder bei leerstehenden Wohnungen vor einer Sanierung.

Aus Sicht der MVÖ wären jedoch Anreize zur Schaffung unbefristeter Mietverhältnisse wichtiger. Es steht zu befürchten, dass lediglich der Befristungsabschlag gedrosselt werden soll, wenn die Befristung auf einen längeren Zeitraum lautet. Damit werden aber zusätzliche Anreize geschaffen, keine unbefristeten, sondern nur noch befristete Mietverhältnisse abzuschließen.

### **Regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau**

Mieter im Gemeindebau oder im geförderten Wohnbau sollen künftig regelmäßig Einkommensnachweise legen müssen. Jene, die ihr Einkommen verbessern konnten, sollen höhere Mieten zahlen. Das soll laut dem Programm aber nur für neue Verträge gelten, bestehende Verträge wären nicht betroffen. Aus Sicht der MVÖ würde ein solcher »Gehaltsstriptease« einen enormen administrativen Aufwand darstellen, denn es müssten neben den Gemeindeförderungen auch der gesamte Genossenschaftsbereich und sogar die Bewohner geförderter Eigentumswohnungen Einkommenschecks über sich ergehen lassen. In Berlin wurde die sogenannte »Fehlbelegungsabgabe« nach kurzer Zeit wieder abgeschafft, weil der Verwaltungsaufwand in keinem Verhältnis zu den erzielten Einnahmen stand.

### **Forcierung von Mietkauf-Modellen**

Im Regierungsprogramm ist vorgesehen, »alles« zu unternehmen, damit vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann.

Nach Ansicht der MVÖ müssen geförderte Wohnungen auf Dauer im Mietwohnungsbestand gehalten werden und einem unbefristeten Bestandschutz unterliegen. Es kann nicht sein, dass mit der zwingenden Kaufoption sozial gebundener Wohnraum privatisiert wird und die Wohnungen nach dem Verkauf ohne Preisbindung vermietet werden.

### **Ungleichgewicht**

Interessant ist, dass viele »dringende« Forderungen des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft im Regierungsprogramm gelandet sind. Die Vorschläge der MVÖ zur Entlastung von Mietern fanden dagegen überhaupt keine Berücksichtigung.



**Alexandra Rezaei**  
ist Bundesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Österreichs.





# Aus für Gründerzeitviertel?

Die Regierung will Vermietern ermöglichen, auch in Gründerzeitvierteln einen Lagezuschlag zu verlangen. Das würde Wohnen in weiten Teilen Wiens teurer machen.

**D**ie neue Regierung plant wesentliche Änderungen im bestehenden Mietrecht. Die gewichtigste versteckt sich hinter einem im Regierungsprogramm »Aufhebung des Verbots des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln« genannten Punkt. Die sperrige Formulierung bedeutet im Klartext: Mieter sollen künftig auch in bisher günstigeren Lagen Wiens um bis zu 60 Prozent mehr zahlen. Betroffen wären etwa 100.000 Wohnungen. Darüber hinaus würde der Preisanstieg weite Teile der Stadt erfassen.

## Richtwert und Lagezuschlag

Der Hintergrund: Seit 1994 gilt in ganz Österreich bei Neuvermietungen von (nicht geförderten oder gemeinnützigen) Altbauwohnungen das Richtwertgesetz. Darin wird eine »Normwohnung« definiert, für die eine bestimmte Miete – eben der Richtwert – verlangt werden darf. Für jedes Bundesland gilt ein eigener Richtwert, der laufend mit dem Verbraucherpreisindex valorisiert wird. In Wien beträgt er aktuell 5,58 Euro pro Quadratmeter. Davon ausgehend können je nach Ausstattung und Lage der Wohnung Zu- oder Abschläge verrechnet werden. Für eine »überdurchschnittlich« gute Lage gibt es einen

Lagezuschlag. Für sogenannte Gründerzeitviertel ist derzeit kein Lagezuschlag zulässig – sie gelten im Gesetz als »höchstens durchschnittliche« Lage. Was aber ist ein Gründerzeitviertel?

## Gründerzeit in Wien

In Wien begann die Gründerzeit mit dem Fall der Stadtmauer 1850 und endete mit den ersten Mietrechtsgesetzen 1917, wie Historiker Gerhard Halusa erklärt (*siehe Interview*). Die Bevölkerung der Metropole der Monarchie wuchs enorm und stieg von 726.000 im Jahr 1880 auf 2,2 Millionen im Jahr 1910 an. Wohnraum war knapp und der Bau von Zinshäusern ein einträgliches Geschäft. Um den Profit zu maximieren, galt es,

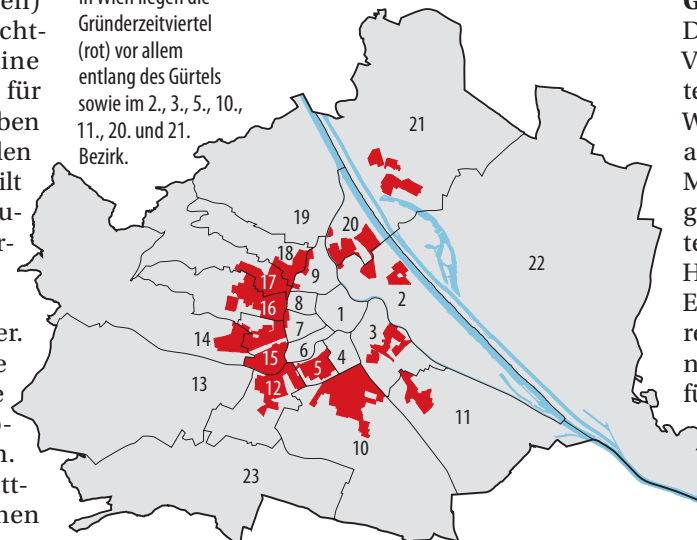
möglichst viele Mieter auf wenig Raum unterzubringen. So entstanden Mietskasernen mit kleinen Zimmer-Küche-Wohnungen. Während die Bauherren an der straßenseitigen Fassade Zierelemente anbringen ließen, um das Haus nach dem damaligen bürgerlichen Geschmack möglichst herrschaftlich wirken zu lassen, verzichteten sie im Inneren auf Komfort. Fließendes Wasser oder Toiletten gab es nur am Gang. Errichtet wurden die Bauten meist dort, wo der Grund billig und die nächste Fabrik nicht weit war – in den zu dieser Zeit ländlich geprägten und frisch eingemeindeten Vororten außerhalb des Linienwalls (des heutigen Gürtels).

## Gründerzeitviertel

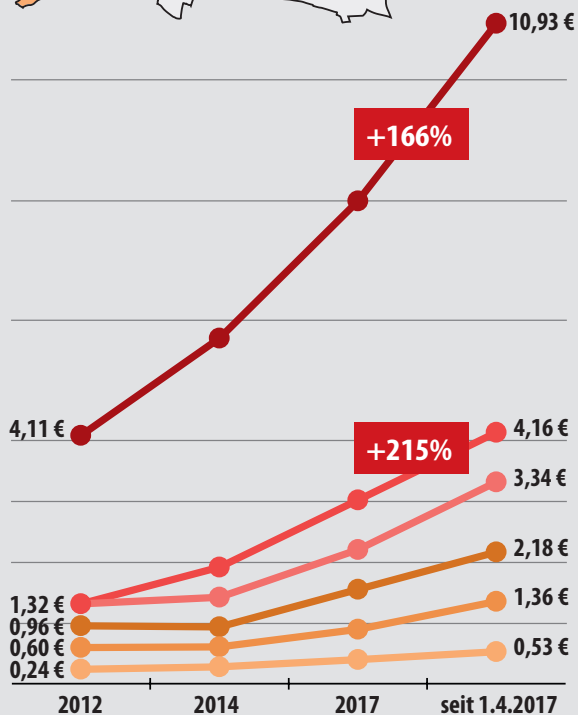
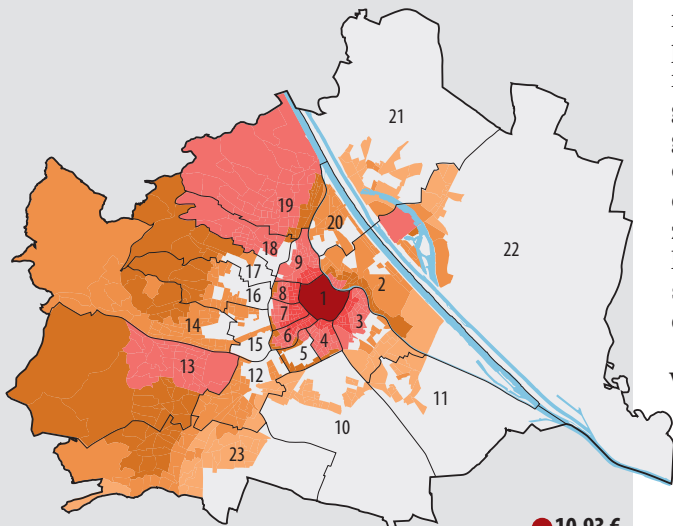
Die damals eilig aufgezogenen Viertel prägen heute noch weite Teile Wiens (*siehe Karte links*). Weil viele Wohnungen dürftig ausgestattet waren, blieben die Mieten im innerstädtischen Vergleich preiswert und ermöglichten einkommensschwächeren Haushalten wie jungen Familien, Einwanderern und Pensionisten, relativ nah am Zentrum zu wohnen. Um leistbaren Wohnraum für diese Haushalte zu sichern, wurden die Gründerzeitviertel bei der Einführung des Richtwertgesetzes vom Lagezuschlag ausgenommen

### Ring ums Zentrum

In Wien liegen die Gründerzeitviertel (rot) vor allem entlang des Gürtels sowie im 2., 3., 5., 10., 11., 20. und 21. Bezirk.



# Lagezuschlag explodiert



Die Stadt Wien veröffentlicht regelmäßig eine Lagezuschlagskarte. Während sich die Werte von 1995 bis 2012 kaum änderten, sind die Zuschläge in den letzten 5 Jahren um bis zu 215% gestiegen. Je nach Lage der Wohnung können aktuell folgende Maximalbeträge zum Richtwertmietzins hinzugerechnet werden:

Innere Stadt: **10,93 €/m<sup>2</sup>**

Teile der Bezirke 3, 4, 6-9: **4,16 €/m<sup>2</sup>**

Teile der Bezirke 2-9, 13, 18, 19, 22: **3,34 €/m<sup>2</sup>**

Teile der Bezirke 2, 4-8, 13, 14-19: **2,18 €/m<sup>2</sup>**

Teile der Bezirke 2, 3, 12, 14-17, 20-23: **1,36 €/m<sup>2</sup>**

Teile der Bezirke 2, 3, 10, 11, 12, 21-23: **0,53 €/m<sup>2</sup>**

– als »Gebiet mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet worden ist und zum Zeitpunkt der Errichtung [...] zu mehr als 50% kleine und mangelhaft ausgestattete Wohnungen aufgewiesen hat«. Wo sich diese Gebiete in Wien befinden, ist in einem eigenen Verzeichnis der Magistratsabteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA 25) ersichtlich.

## VfGH bestätigt Verbot

Weil das Lagezuschlagsverbot Zinshausbesitzern schon lange ein Dorn im Auge ist, ging eine Gruppe von Vermietern dagegen bis vor den Verfassungsgerichtshof (VfGH). Der VfGH lehnte die Beschwerde jedoch ab und hob die sozialpolitische Bedeutung der Gründerzeitviertel hervor. »Bei der Regelung des Mietrechts [...] kommt dem Ziel, Wohnen in zentrumsnaher städtischer Lage zu Preisen zu ermöglichen, die es auch Personen mit mittlerem und niedrigem Einkommen erlauben, ihren Wohnbedarf in dieser Lage angemessen zu decken, besonderes Gewicht zu«, lautet die deutliche Erkenntnis vom Oktober 2016.

## Mieten schlagartig teurer

Der klaren VfGH-Entscheidung zum Trotz hat die Regierung nun offenbar vor, einen Lagezuschlag in Gründerzeitvierteln zu ermöglichen. Dabei ist gerade der Lagezuschlag der Hauptpreistreiber im System der Richtwertmieten (siehe Kasten links). Bemerkenswert an diesem System ist, dass Vermieter davon profitieren, dass Leistungen der Gemeinde Wien Lagen attraktiv machen, etwa durch U-Bahnen, Kindergärten, Parks oder Schulen. Mieter zahlen auf diese Weise praktisch doppelt: Zuerst finanzieren sie mit ihrem Steuergeld öffentliche Infrastruktur

und anschließend zahlen sie eine höhere Miete, weil eben diese Infrastruktur vorliegt.

## Plus 3,34 €/m<sup>2</sup>

Geht es nach den Plänen der Regierung, wären bei Neuvermietungen in gürtelnahen Gründerzeitvierteln mit einem Schlag zwischen 1,36 und 3,34 Euro/Quadratmeter mehr Nettomiete zu bezahlen. Für viele Wiener würden diese Mehrkosten bedeuten, nicht mehr zentrumsnah wohnen zu können. Ein Beispiel: Eine Familie wohnt in einem Gründerzeit-Altbau in Wien-Währing. Der reine Richtwert-Mietzins für die befristete 90-Quadratmeter-Wohnung beträgt derzeit 391 Euro inklusive Steuer. Setzt die Regierung ihren Plan um, dann drohen der Familie bei einer Verlängerung des Vertrages Mehrkosten von bis zu 248 Euro im Monat - im Jahr also mehr als 2.970 Euro! Obwohl sich weder Ausstattung noch Lage der Wohnung geändert haben, würde sich der Mietzins praktisch über Nacht drastisch erhöhen.

## 100.000 Wohnungen betroffen

In Wien liegen rund 100.000 Wohnungen in Gründerzeitvierteln. Ein Lagezuschlag wäre zwar nur bei neuen Mietverträgen zulässig, aber Monat für Monat würde die Zahl der Mieter, die mehr zahlen müssen, wachsen. Denn: Zwei von drei neuen privaten Mietverträgen sind befristet, im Schnitt auf fünf Jahre. Wird eine Befristung verlängert, gibt es auch einen neuen Mietvertrag - mit Lagezuschlag.

## Preisspirale

Eine Erhöhung der Mieten in Gründerzeitvierteln setze eine Preisspirale in Gang, die auch auf andere Viertel in Wien übergreifen werde, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien: »Die Mieten würden überall steigen.«

# »Wie die Häuser innen aussahen, war den Bauherren egal«

Historiker Gerhard Halusa erklärt die Gründerzeit in Wien.

**W**as ist die Gründerzeit? Die Gründerzeit begann mit dem Fall der Wiener Stadtmauer 1850. Der Hof wünschte sich an Stelle der Mauer eine Prachtstraße für Paraden und Festzüge. Daraufhin ist die Ringstraße angelegt worden, entlang derer Prunkbauten wie Oper und Parlament errichtet werden sollten. Für diese Zeit enormer Bautätigkeit waren die Wienerberger Ziegelwerke Hauptlieferanten der Ziegel für die Neubauten. Am Wienerberg haben auch die ›Ziegelbehm‹ gearbeitet. (Anm.: Bezeichnung für Arbeiter aus Böhmen oder Mähren, die in Ziegeleien im Süden Wiens beschäftigt waren.)

**Wann endet die Gründerzeit?** Mit der Urania wurde 1910 das letzte große Gebäude an der Ringstraße errichtet. Man könnte aber auch ohne weiteres sagen, dass die Gründerzeit bis 1917 gedauert hat. Damals wurden die ersten Mietgesetze erlassen, um zu verhindern, dass Briefe über Delogierungen von den Frauen zu den Soldaten an die Front gelangten. Die Gesetze wurden erlassen, um die Moral der Soldaten im Ersten Weltkrieg zu halten. Bis dahin regierte der freie Markt.

**Wie wohnte man damals?**

Wien ist enorm gewachsen, von 1,8 Mio. Einwohnern im Jahr 1900 auf 2,2 Mio. im Jahr 1910. Für die Zuwanderer musste man



irgendwo Wohnraum schaffen. Die Maxime bei diesen Mietskasernen lautete: so viel Wohnungen wie möglich auf so engem Raum wie möglich. In manchen Häusern gab es Plumpsklo-Systeme am Gang. Grundsätzlich gab es in den Wohnungen kein Wasser. In einer einfachst möblierten Zimmer-Küche-Wohnung haben oft 6 bis 7 Menschen gelebt. Drinnen hat man sich nur aufgehhalten, wenn es notwendig war: Zum Schlafen, Kochen, Essen. Die Mieten sind zwischendurch immer wieder gestiegen, wenn ein Hausherr mehr verlangt hat. Konnte ein Arbeiter nicht zahlen, wurde er delogiert. Es gibt Berichte, wonach Arbeiter drei bis vier Mal pro Jahr umgezogen sind.

**Gerhard Halusa** ist Stadthistoriker am Österreichischen Gesellschafts- und Wirtschaftsmuseum (Vogelsangg. 36, 1050 Wien). Das Museum widmet dem Thema ›Leben und Wohnen in Wien‹ eine Dauerausstellung.

**Wie sah die Stadtplanung in der Gründerzeit aus? Bei uns geht es oft darum, wie man ein solches Viertel abgrenzt.**

Man hat konzentriert rund um die Arbeitsstätten gebaut, also um Fabriken, Ziegelwerke oder Ähnliches. In Simmering beispielsweise – am Mauthner-Markhof-Grund – gab es eine Fabrik, rundherum eine Vorstadt mit Gründerzeithäusern. Der Bau wurde schematisiert, um so viel wie möglich unterzubringen. Interessant ist, dass diese Häuser von außen nicht so schlecht aussehen. Das liegt daran, dass es bei Wienerberger Kataloge gab, nach denen man Fassadenornamente bestellen konnte. Wie die Häuser innen aussahen, war den Bauherren egal.

**Warum befinden sich viele der Gründerzeitgebiete entlang des Gürtels?**

Arbeiter konnten sich das Wohnen innerhalb des Gürtels – des ehemaligen Linienwalls – nicht leisten, deshalb hat man gleich außerhalb gebaut. So hatten es die Arbeiter nicht so weit zu ihren Fabriken. Die vornehmen Villen standen weiter weg, etwa in Hietzing. Das war ein Erholungsgebiet, wo Reiche mit ihren Kutschen hingefahren sind.

**Wie würden Sie als Historiker erheben, ob sich in einer gewissen Wohnumgebung ursprünglich mangelhaft ausgestattete Wohnungen befanden?**

Man sieht das meist an der Bauweise der Wohneinheiten. Die Zimmer-Küche-Einheiten für Arbeiter lagen Wohnung an Wohnung. Wenn die Anlage Gangküche-Zimmer nebeneinander liegt und eine Verbindung besteht, dann waren das zwei Arbeiterwohnungen, die später zusammengelegt wurden. Für vornehme Leute wurde anders geplant, mit 5-6 Zimmern. Es gab einen Eingangsbereich, einen Salon, eventuell ein WC und 3, 4 Räume.



Student Jan P. spendete an den Solidaritätsfonds der Mietervereinigung Österreichs: »Ich wollte mich für die ausgezeichnete Betreuung in den letzten Jahren bedanken.«

# Happy End nach jahrelangem Kampf

Anfangs zu hohe Miete, mittendrin eine Kündigung, am Ende noch ein Streit um die Rückzahlung der Kautions – Student Jan P. kämpfte mit Unterstützung der Mietervereinigung jahrelang um seine Rechte.

**D**ie Erlebnisse von Jan P. (27) stehen exemplarisch für viele junge Menschen, die in Wien eine leistbare Wohnung suchen. Der Tiroler kam 2010 in die Bundeshauptstadt, um an der Veterinärmedizinischen Universität zu studieren. Nach zwei Wohngemeinschaften machte sich der Student auf die Suche nach einer eigenen Bleibe. Günstig sollte, klein durfte sie sein.

In der Wallensteinstraße in der Brigittenau fand Jan P. schließlich eine Mietwohnung. 38 Quadratmeter, Gangküche, ein Zimmer. »Die Wohnung war gut in Schuss«, erzählt er heute. Trotzdem machte der Student noch vor dem Einziehen eine Reihe von Fotos, um den Zustand der Wohnung festzuhalten – ein Vorgehen, das ihm später noch zu Gute kommen sollte. Jan P. unterschrieb einen auf 5 Jahre befristeten Mietvertrag, zum Nettomietzins von 300 Euro (inklusive Betriebskosten und Steuer 427 Euro). Die Kautionshöhe von 1.300 Euro zahlte er bar.

### Mietzins

Im Lauf der Zeit begann Jan P., die Mietzinsvereinbarung für seine Wohnung zu hinterfragen. Nach Internet-Recherchen stellte er schließlich selbst einen Antrag auf Überprüfung seines Mietzinses bei der Schlichtungsstelle. Während sich die Antragstellung noch recht schlicht gestaltete, drohte das folgende Verfahren dem Studenten über den Kopf zu wachsen: »Als so viel Gegenwind von der Hausverwaltung kam und der Schriftwechsel immer umfangreicher wurde, habe ich Unterstützung gesucht.«

Jan P. wurde Mitglied der Mietervereinigung. Unmittelbar darauf übernahmen die WohnrechtsexpertInnen der Mietervereinigung sein laufendes Verfahren. Rasch stellte sich heraus, dass für die kleine, in einem Gründerzeitviertel gelegene Wohnung ein zu hoher Mietzins verlangt worden war. Mit Hilfe der

Mietervereinigung wurde nicht nur der Mietzins reduziert, der Vermieter musste Jan P. auch eine Rückzahlung leisten – inklusive Zinsen über 6.000 Euro.

### Kündigung

Noch während das Mietzins-Verfahren lief, langte eine Kündigung des Vermieters ein. Jan P., in diesem Fall von einem Anwalt vertreten, konnte die Kündigung abwehren. In der Folge rissen die Auseinandersetzungen mit dem Vermieter nicht ab. Es ging um diverse Elektroinstallationen, Tierhaltung, das Kellerabteil. »In diesen Fällen habe ich immer wieder bei der Mietervereinigung Rat eingeholt, um rechtliche Probleme zu vermeiden.«

### Kautions

Ende Juli 2017 zog Jan P. aus der Wohnung aus. Prompt kam es zu Unstimmigkeiten um die Rückzahlung der Kautions. Der Student wandte sich erneut hilfesuchend an die Mietervereinigung. Im Verfahren behauptete die Hausverwaltung unter anderem, dass Küchenmöbel, Heizkörper und Fenster derart verschmutzt seien, dass für die Reinigung 20 Arbeitsstunden anfallen würden. »Dabei habe ich die Wohnung nach bestem Wissen und Gewissen zurückgestellt«, versichert Jan P. Mit Hilfe der Fotos, die er sowohl bei der Übergabe als auch bei der Rückgabe gemacht hatte, konnten die Vorwürfe entkräftet werden. »Weil ich die ganze Sache endlich abschließen wollte«, so Jan P., habe er kurz vor Weihnachten schließlich einem Vergleich zugestimmt.

### Solidarität

Der Student erhielt 850 Euro seiner Kautions zurück. Diesen Betrag spendete er zur Gänze dem Solidaritätsfonds der Mietervereinigung. »Ich wollte mich für die ausgezeichnete Betreuung in den letzten Jahren bedanken«, sagt Jan P. Der Solidaritätsfonds ermöglicht der Mietervereinigung, all jenen helfen

zu können, die sich im Moment keine Mitgliedschaft leisten können, aber dringend Hilfe benötigen.

Ähnlich wie Jan P. ergeht es vielen jungen Menschen, die erstmals eine Wohnung in Wien suchen. Hat er Tipps parat? »Es ist schwierig, wenn man neu hierher zieht«, sagt der Student. Sowohl Privatwohnungen als auch Wohngemeinschaften seien teuer. Studentenheime seien zwar nicht billig, würden aber sichere Rahmenbedingungen bieten. »Wenn man sich einmal in Wien eingelebt hat, kann man weiterschauen«, rät er. Es gebe aber auch einfache Lösungen, scherzt Jan P. in Anspielung auf lebensferne Polit-Floskeln: »Wem die Mieten zu hoch sind, der soll sich bitte Eigentum anschaffen.«

### Neue Wohnung

Der Student hat die Rückzahlung aus dem Mietzinsverfahren und einen Teil seiner Ersparnisse in eine Genossenschaftswohnung in Penzing investiert. Nun zahlt er für 65 Quadratmeter eine ähnliche Summe wie anfangs für 38 Quadratmeter in der Wallensteinstraße. Nach den Vorzügen seiner neuen Wohnung befragt, antwortet Jan P. kurz und bestimmt: »Ruhige Lage. Unbefristeter Mietvertrag.«



**Hans Sandrini**  
Der MVÖ-Jurist vertrat Jan P. im Verfahren.

## **i** Rückgabe einer Wohnung

Bei der Rückgabe von Mietwohnungen kommt es häufig zu Streitigkeiten über deren Zustand. Mieter sollten bei Anmietung und Rückgabe ein Übergabeprotokoll anfertigen, um Beweise zu sichern. Die Mietervereinigung rät, immer ein Protokoll mit Fotos anzufertigen und Zeugen mitzunehmen. Protokoll und Zeugen können bei nachträglichen Streitigkeiten um die Rückzahlung der Kautions hilfreich sein.

# Die starke Stimme für Ein-Personen-Unternehmen

vidaflex ist die erste gewerkschaftliche Initiative Europas für Ein-Personen-Unternehmen und freie DienstnehmerInnen. Selbstständige bekommen Service und Unterstützung in Finanz-, Steuer- und Rechtsfragen und ein Weiterbildungspaket aus einer Hand.



In ganz Österreich gibt es über 300.000 Ein-Personen-Unternehmen (EPUs) – Tendenz steigend. Die Zeiten, in denen nur AnwältInnen, Notare, Unternehmens- und SteuerberaterInnen als Selbstständige galten, sind vorbei. Immer mehr Beschäftigte aus klassischen Dienstleistungsberufen gehen – freiwillig oder unfreiwillig – einer freiberuflichen und damit selbstständigen Tätigkeit nach. Ob Pflegerin, Lkw-Fahrer oder jemand, der sich einen Friseurstuhl mietet: Viele von ihnen unterscheiden sich von ArbeitnehmerInnen nur dadurch, dass sie ein ungleich höheres Risiko haben. Unselbstständige Erwerbstätigkeit und selbstständiges Wirtschaften verschwimmen, immer mehr Menschen werden zu selbstständigen und wenig geschützten EinzelkämpferInnen.

Die Verkehrs- und Dienstleistungsgewerkschaft vida hat auf diese Veränderungen in der Arbeitswelt reagiert. Gemeinsam mit FH Campus Wien, ÖBV, D.A.S Rechtsschutz, HFP Steuerberatung und SPARDA-Bank bietet vida ein Rundum-Leistungs- und Schutz-Paket für EPU's und freie DienstnehmerInnen an.

### Solidarischer Schutzschirm

»Die Gewerkschaft vida betrachtet es als ihre Aufgabe, Gerechtigkeit und Solidarität in der Gesellschaft und in der gesamten Arbeitswelt herzustellen und zu fördern. Wir kümmern uns um alle hart arbeitenden Menschen, die Unterstützung und Schutz benötigen«, bringt vida-Vorsitzender Roman Hebenstreit die Motive für die Gründung von vidaflex auf den Punkt.

Auf der einen Seite sind es die unselbstständig Beschäftigten, also die klassischen ArbeitnehmerInnen, die mit der Gewerkschaft vida einen verlässlichen Partner haben. Andererseits sind das Menschen, die aufgrund ihrer besonderen Situation in der Arbeitswelt ebenfalls solidarischen Schutz und Unterstützung benötigen. Sie gelten zwar als UnternehmerInnen, arbeiten aber nicht so, wie man sich ein klassisches Unternehmen mit Chef, verschiedenen Abteilungen und zahlreichen MitarbeiterInnen vorstellt. Die sogenannten Ein-Personen-Unternehmen und freien DienstnehmerInnen sind UnternehmerInnen und ArbeitnehmerInnen in einer Person. Wie unselbstständig Beschäftigte von

einem Arbeitgeber abhängig sind, so sind auch EPU's oft in Abhängigkeit von nur einem Auftraggeber. Viele EPU's sind – insbesondere in der Gründungsphase – mit enormem zeitlichem Arbeitsaufwand, zu geringem Einkommen sowie mit zu wenig Unterstützung, rechtlichem Schutz und Absicherung im Krankheitsfall konfrontiert, was bis zum Existenzverlust führen kann.

### Risiko Scheinselbstständigkeit

In der Wirtschafts- und Arbeitswelt kommt es oftmals auch zu Umgehungsstrukturen, sprich Scheinselbstständigkeit. Manche Firmen senken dadurch ihr Auslastungsrisiko und ihre Kosten. So kann es etwa einem angestellten Buchhalter von heute auf morgen passieren, dass ihn sein Chef damit konfrontiert, gekündigt zu werden oder dieselbe Arbeit als EPU oder freier Dienstnehmer ohne arbeitsrechtlichen Schutz und bei schlechterer Bezahlung erledigen zu müssen. Szenenwechsel: Das aktuelle Beispiel des Fahrdienstvermittlers Über oder der hohe Anteil an Selbstständigen im Bereich der Pflege (siehe Info-Grafik) machen deutlich, dass vermehrt Beschäftigte aus klassischen Verkehrs- und Dienstleistungsbranchen mehr oder weniger freiwillig einer freiberuflichen Tätigkeit nachgehen.

### Gemeinsames Backoffice

Mit der neuen Initiative vidaflex reagiert die Verkehrs- und Dienstleistungsgewerkschaft vida auf den Wandel in der Arbeitswelt. Sie bietet selbstständig in der Wirtschaft arbeitenden Menschen ein breites Leistungs- und Schutzpaket an. Der Unterschied zu einer vida-Mitgliedschaft für ArbeitnehmerInnen besteht darin, dass die Backoffice-Leistungen von vidaflex als Basispaket für 25 Euro in Kooperation mit externen Partnerunternehmen angeboten werden, erklärt vida-Vorsitzender Roman Hebenstreit: »Gemeinsam wollen wir auch für jene Gruppen in der Arbeitswelt da sein, die bisher in der Gewerkschaft keinen Platz gefunden haben, die verwundbar sind und Schutz brauchen. Ziel von vidaflex ist es, EPU's zu solidarisieren und ihr Unternehmerdasein vom ersten Tag an zu vereinfachen, so wie eine Gewerkschaft auch ihre Mitglieder zusammenhält und unterstützt!«

# vidaflex

### vidaflex-Leistungen auf einen Blick

Das alles bietet das vidaflex-Backoffice für EPU's mit dem in der Mitgliedschaft inkludierten Basispaket um nur 25 Euro im Monat:

#### Preiswert EPU-Konto

in Kooperation mit der SPARDA-BANK auf die Bedürfnisse von EPU's abgestimmt; samt Förderungen-Check; Einnahmen-Ausgaben-Rechnung mittels Webportal FreeFinance und im ersten Jahr gratis.

#### Rechtsschutz

von D.A.S Rechtsschutz; inklusive im Rahmen der betrieblichen Tätigkeiten: Schadensersatz-Rechtsschutz, Straf-Rechtsschutz, Ausfallsversicherung und Beratungs-Rechtsschutz.

#### Digitale Buchhaltung und Steuerberatung

von HFP Steuerberater spart Zeit und Kosten mit Gratis-Digitalisierung der Buchhaltung. Erstellung von Buchhaltung und Jahresabschluss auf Pauschalbasis; jährliche Steuererklärung und Bilanzbesprechung bis zu einer Stunde gratis.

#### Basis-Unfallversicherung

der Österreichischen Beamtenversicherung (ÖBV) für Berufs- und direkte Wegunfälle; maximale Leistung 90.000 Euro für Unfallfolgekosten bei dauernder Invalidität (Versicherungssumme 30.000 Euro); bei tödlichem Unfall 10.000 Euro.

#### Bildung und Weiterbildung

bei Campus Wien Academy (FH Wien) mit in der vidaflex-Mitgliedschaft inkludierten Modulen für Potenzialanalyse, Unternehmens- und Steuerrecht, Buchhaltung, Social Skills, E-Learning-Videos, Abschlussprüfung mit Zertifikat.

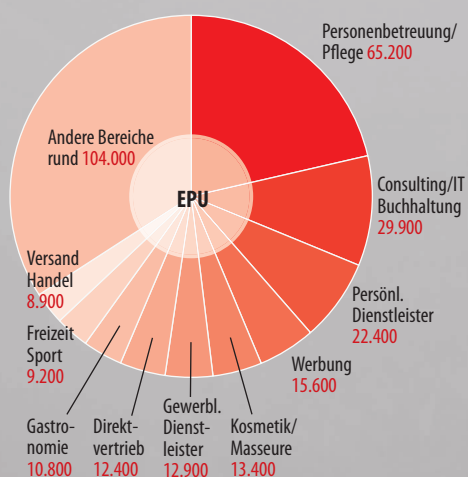
#### vidaflex-Mitglied werden:

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

E-Mail: [office@vidaflex.at](mailto:office@vidaflex.at)

### Ein-Personen-Unternehmen in Österreich

Gesamt rund 305.000 im Jahr 2016 (Quelle: WKÖ)





Arbeitsplatz Brotfabrik: Stadtsoziologin Mara Verlic ist Projektleiterin im Bereich Bauträgerkooperationen der Caritas in Wien.

# »Die Mieten explodieren«

Das soziale Gefüge Wiens gerät in Gefahr – stark steigende Mieten befeuern einen Verdrängungsprozess, den Fachleute ›Gentrifizierung‹ nennen. Im Fair-Wohnen-Interview erklärt Stadtsoziologin Mara Verlic, was es damit auf sich hat.

**A**ls Stadtsoziologin sind Sie Expertin für Themen wie Gentrifizierung und Segregation. Was bedeuten diese Begriffe?

Segregation ist das Gegenteil von dem, was man in Wien gern „soziale Durchmischung“ nennt. Es bedeutet eine Konzentration von Bevölkerung anhand sozialer Merkmale. Meist zieht man ökonomische Kriterien heran; also etwa einen Stadtteil mit überdurchschnittlich vielen Niedrigverdienern.

**Wie wirkt sich Segregation auf den Stadtraum aus?**

Im Vergleich zu anderen Großstädten hat Wien die Gemeindebauten über einen weiten Stadtraum verteilt. Der Gedanke dahinter war, Stigmatisierung von bestimmten Gegenden zu verhindern. Man kann das auch von einer anderen Seite sehen: Soziale Durchmischung wurde in Wien zwar oft gefordert, aber immer darauf



bezogen, keine Konzentration von armen Leuten oder einer bestimmten ethnischen Gruppe entstehen zu lassen. Weil die Mehrheitsgesellschaft vor der Sichtbarkeit von Armut oder Migration Angst hat.

Segregation hängt aber mit einem Verdrängungsprozess zusammen, der als Gentrifizierung bezeichnet wird. Dabei geht es um die Frage: Wo finden einkommensschwache Haushalte noch leistbaren Wohnraum? In den Innenstädten ist dies oft gar nicht mehr möglich. Das ist eine Gefahr für das soziale Gefüge einer Stadt.

**Gibt es Gentrifizierung in Wien? Wenn ja, wo? Manche sagen, es sei eine sanfte Stadterneuerung, andere wiederum sagen, das funktioniere in Wien nur schleichend.**

Gentrifizierung in Wien gibt es definitiv. Darüber herrscht inzwischen auch Konsens. Beispiele sind die Reindorf-gasse im 15. Bezirk, große Teile des 2. Bezirks, der Yppenplatz im 16. Bezirk. Historisch fast als abgeschlossen kann man den Prozess am Spittelberg im 7. Bezirk sehen. Das erscheint dann in Medien als Gentrifizierung, weil man es an hippen Kaffeehäusern festmachen kann, die plötzlich in ArbeiterInnenvierteln auftauchen. In Wahrheit geht der Prozess über das Sichtbare wie Bobo-Kaffeehäuser hinaus. Er betrifft flächendeckend den gründerzeitlichen Bestand der Stadt, die Zinshäuser in den innerstädtischen Lagen.

**Inwiefern?**

Das ist ein privater Mietwohnungsmarkt. Durch die Reformen, die in den 1990er-Jahren im Mietrecht durchgeführt worden sind, hat sich dort – auch angeschoben durch die sanfte Stadterneuerung – ein Prozess in Gang gesetzt, der starkes Investment und hohe Profite zulässt. Die Mieten explodieren. Das ist der Motor für Gentrifizierung. Wenn es attraktiv ist, eine Wohnung zu sanieren und höher zu vermieten oder auch unsaniert höher zu vermieten oder zu verkaufen, entsteht ein Druck auf die MieterInnen dort. So entsteht die Gefahr, dass diese aus ihrem Wohnraum verdrängt werden. Die Verdrängung kann auf zwei Arten geschehen: Einerseits direkt, was durch das bestehende österreichische Mietrechtsgesetz – eigentlich – verhindert werden sollte. Andererseits indirekt, weil am Zinshausmarkt ein Renditeschritt zwischen alten und neuen

Mietverträgen zu machen ist. Wenn ein Haushalt auszieht, dann wird der neue Vertrag um einiges teurer sein. So entwickelt sich in den Häusern eine neue soziale Zusammensetzung

– plötzlich wohnen darin Besserverdiener. Für einkommensschwächere Haushalte bedeutet das, nicht mehr in den Innenstädten wohnen zu können. Was wir auch in Wien sehen können: Es wird nicht nur freiwillig ausgezogen. Wegen der hohen Renditeerwartung wird ein hoher Druck auf MieterInnen ausgeübt. Das können falsche Informationen über den Mietvertrag sein. Manche halten das für wahr und ziehen aus. Andere kennen vielleicht ihre Rechte besser oder haben die Chance auf Mietrechtsberatung, werden dann aber teilweise tyrannisiert – Gas abdrehen, Fenster entfernen, oder es stehen plötzlich Unbekannte vor der Tür. In diesen Situationen muss man erst in einen Kampfmodus kommen, damit man sie durchsteht. Viele sagen: Ich will meinen Frieden, ziehe woanders hin.

**In den Gründerzeitvierteln ist das Risiko für Gentrifizierung am größten?**

Im ganzen Zinshausmarkt. Auch noch innerhalb des Gürtels, obwohl da vieles schon passiert ist. Die Gründerzeitviertel sind aber sicherlich ein Hotspot für diesen Prozess.



Hotspot für die Gentrifizierung in Wien sind die Gründerzeitviertel. Ein Beispiel ist der Yppenplatz in Ottakring.

**In Gründerzeitvierteln darf derzeit – noch – kein Lagezuschlag verrechnet werden. Wo landen jene, die sich das Wohnen dort nicht mehr leisten können?**

Wir sehen anhand statistischer Daten eine Auswärtsbewegung. MieterInnen, die früher in zentraler Lage am Gürtel gewohnt haben, ziehen tendenziell an den Rand eines Bezirks, wo es günstiger ist. Eine wichtige Ressource für leistbaren Wohnraum ist der ausfinanzierte geförderte Wohnbau. In Floridsdorf und in Donaustadt gibt es noch solchen günstigen Wohnraum.

**Das bedeutet, Einkommensschwache werden zunehmend an die Ränder der Stadt gedrängt.**

Nicht an alle. An Ränder mit schlechterer Verkehrsanbindung und schlechterer Wohnsubstanz.

**Ist dieser Prozess noch zu ändern oder zu stoppen?**

Er würde sich aufhalten oder zumindest verbessern lassen. Zentral wäre eine Mietrechtsreform, wobei es wichtig wäre, den Lagezuschlag sofort abzuschaffen. Das hätte einen Effekt.

Wie Untersuchungen zeigen, wird in fast keinem der überprüften Mietverträge der gesetzliche Mietzins eingehalten. Da kann ja nur etwas falsch sein an der Rechtssituation. Ein Mietrechtsgesetz ist unfair, wenn es für die MieterInnen hinsichtlich der Zuschläge unklar und undurchsichtig ist.

Entscheidend wäre die Abschaffung von befristeten Mietverträgen. Befristungen sind mit über 60 Prozent der Neuabschlüsse die neue Norm der Mietverträge. Dabei tragen sie das System der indirekten Verdrängung schon in sich, weil der Mietvertrag alle paar Jahre neu aufgesetzt wird und damit eine Anhebung des Mietzinses möglich ist. Das macht es MieterInnen auch schwierig, Rechtshilfe in Anspruch zu nehmen.

Wenn ich einen befristeten Vertrag habe, werde ich mir genauer überlegen, ob ich gegen den Mietzins zur Schlichtungsstelle gehe, weil ich dann sicher sein kann, dass ich den Vertrag nicht mehr verlängert bekomme. Die Befristung ist eigentlich ein starker Rechtsverlust für MieterInnen.

Aus unbefristeten Mietverträgen kann man zwar hinausgeekelt werden, aber man hat immerhin das Recht auf seiner Seite.

# Die härteste Zimmerpflanze der Welt

Liebe auf den ersten Blick sieht anders aus. Trotzdem hat sich die vor zwei Jahrzehnten bei uns noch völlig unbekannte Zamie zum Star der Zimmerpflanzen entwickelt. Was ist das Geheimnis ihres Erfolges?

**K**aum eine Pflanze trägt ihren Charakter so deutlich zur Schau wie die Zamie. Trotz drückt sie ihre dunkelgrünen Blätter aus der Erde nach oben und verzichtet auf divenhaftes Beiwerk wie spektakuläre Blüten oder atemberaubendes Farbenspiel. Aus gutem Grund: In ihrer

## 15°C

gilt als Mindesttemperatur, die eine Zamie im Winter vertragen kann.



Heimat, den Wäldern Ostafrikas, ist solches Beiwerk nicht gefragt. Dort geht es darum, mit wechselnden Lichtverhältnissen und wenig Wasser auszukommen. Daran hat sich die *Zamioculcas zamiifolia* perfekt angepasst: Der eigentliche Trieb ist ein flach durch die Erde kriechender Wurzelstock, der über lange Zeit Wasser speichern kann. Aus ihm wachsen einzelne, wie Triebe aussehende Blätter. Diese Blätter wiederum sind mit Fiederblättchen besetzt – daher wird die Zamie auch „Glücksfeder“ genannt.

### Überlebenskünstlerin

Dank ihrer robusten Natur ist die Zamie ein Glücksgriff für all jene, die einer Pflanze kaum Zuwendung schenken möchten. Ein Standort ohne direktes Sonnenlicht, normale Zimmertemperatur und von Zeit zu Zeit ein bisschen Wasser ist alles, was die Zamie braucht. Nicht einmal vier Wochen ohne Wasser können ihr etwas anhaben. Trockene Heizungsluft ist ebenso wenig ein Problem wie Schädling, die wenig Freude an der Zamie haben. Auch in dunklen Zimmerecken fühlt sich die Pflanze wohl, die Fiederblättchen entwickeln dort sogar ein satteres Dunkelgrün. Anspruchslos zeigt

sich die Zamie auch, was die Erde betrifft: Sie gedeiht in Blumen- oder Palmenerde ebenso wie in Hydrokultur.

### Pflege-Tipps

Normalerweise erreicht die Zamie eine Größe von bis zu einem Meter. Wer sie größer werden lassen will, sollte einen hellen und warmen Standort wählen und die Pflanze in der Wachstumsphase von April bis September mit etwas Grünpflanzendünger versorgen. Über den Winter legt die Zamie eine Ruhepause ein. In diesem Zeitraum sollte sie nicht gedüngt und nur sparsam gegossen werden. Da der eigentliche Trieb der Pflanze der unter der Erde liegende Wurzelstock ist, stößt dieser bald an die Grenzen des Topfes. Darum sollte man der Zamie jedes Frühjahr einen größeren Topf gönnen. Vermehren kann man die Pflanze einfach: der Wurzelstock wird geteilt und wieder eingepflanzt.

### Sparsam gießen

Es gibt nur wenig, das die Zamie außer Tritt bringt: Am empfindlichsten reagiert sie auf Staunässe durch übermäßiges Gießen.





Eine zu feucht stehende Pflanze lässt sich daran erkennen, dass sie ihre Fiederblätter abwirft. Wasser sollte also sparsam und immer erst gegeben werden, wenn die oberste Erdschicht angetrocknet ist. Kälte mag die Zamie nicht: Temperaturen von unter 15 Grad sollten vermieden werden.

#### **Leicht giftig**

Alle Teile der Zamie enthalten Calciumoxalat und sind damit leicht giftig – für Menschen wie für Haustiere. Kontakt mit der Haut oder den Schleimhäuten führt zu Rötungen sowie einem brennenden Gefühl. Die Giftwirkung setzt sofort ein und hält nur für kurze Zeit an. Nach Möglichkeit sollte man Haustiere fernhalten und beim Umtopfen Handschuhe tragen.

Ein letztes Argument für die robuste Zamie: Sie ist in Baumärkten, in Einrichtungshäusern und im Fachhandel recht günstig zu haben. Schon ab fünf Euro ist man dabei.

Fotos: iStock, Adobe Stock

## **i** So überleben Ihre Pflanzen

### **Blattpflege**

Staub auf den Blättern erschwert der Pflanze den Stoffwechsel. Entfernen Sie Staub mit einem feuchten, feinporigen Tuch oder spülen Sie die Pflanze kurz mit handwarmem Wasser ab.

### **Gießen**

Reduzieren Sie über den Winter die Wassermenge beim Gießen. Zu viel Gießen kann eine Pflanze auch vertrocknen lassen. Die Wurzeln faulen ab und können kein Wasser mehr aufnehmen.

### **Dünger**

Zimmerpflanzen brauchen vor allem Stickstoff, Phosphor und Kalium. Fügen Sie bei jedem Gießen ein wenig Dünger hinzu. Das bekommt der Pflanze besser als seltene, aber kräftige Düngung.

### **Umtopfen**

Spätestens alle zwei Jahre, am besten im Frühjahr, sollten Sie Ihren Pflanzen einen neuen Topf gönnen. Ist dieser zu groß, können die Wurzeln die Feuchtigkeit aus der Erde nicht zur Gänze aufnehmen. Der Topf bleibt nass, die Pflanze fault.

### **Spinnmilben**

mögen trockene Luft. Sie saugen den Saft aus den Blättern, an deren Oberseite sich dann viele helle Punkte zeigen. Es hilft: Abduschen und Besprühen der Blätter.

### **Trauermücken**

lieben feuchte Erde. Die Larven fressen die Wurzeln an. Bedecken Sie die Erde mit Quarzsand. Wirksam sind auch mit dem Zündkopf in die Erde gesteckte Streichhölzer: Der Schwefel im Zündkopf verteilt sich beim Gießen und tötet die Larven.

# Endlich

## Tipps für den Garten am Balkon

Ob frische Kräuter, knackiges Gemüse oder schmackhaftes Obst – mit ein bisschen Starthilfe wird aus Balkon oder Terrasse rasch ein grüner Erlebnispark.

# Frühling!

## Kräuter

Für Hobby-Gärtner ohne grünen Daumen sind Kräuter die richtige Wahl. Sie brauchen wenig Platz und Pflege, zudem lassen sie Schwankungen der Temperatur kalt. Der beste Zeitpunkt für die Aussaat der Kräuter ist im April. Wer seine Kräuter schon im März setzen will, kann sie auch auf der Fensterbank vorziehen. Nach draußen sollten die Kräuter aber erst, wenn kein Frost mehr droht. Für die Aussaat verwendet man am besten spezielle Pflanzerde – diese enthält hauptsächlich Torf und Sand, aber keinen Dünger. Dadurch bilden die Keimlinge auf der Suche nach Nährstoffen in der Erde kräftigere Wurzeln aus. Herkömmliche Blumenerde enthält viel Dünger und lässt die Pflanzen anfangs rascher wachsen – allerdings müssen sie keine langen Wurzeln ausbilden, um an die Nährstoffe zu gelangen. Mediterrane Kräuter wie Oregano, Lavendel, Rosmarin, Salbei oder Thymian fühlen sich in sandiger Erde am wohlsten. Sie vertragen Hitze gut und lieben viel direktes Sonnenlicht (Südbalkon). Klassische Küchenkräuter wie Fenchel, Dill, Petersilie oder Schnittlauch kommen ebenso mit viel Sonne zurecht, gedeihen aber auch im Halbschatten (Ost-/Westbalkon). Ein Nordbalkon schränkt die Qual der Wahl ein: Brunnenkresse oder Bärlauch lassen sich an schattigen Standorten kultivieren.

### Geheimtipp

Ein Geheimtipp ist das gelb blühende Olivenkraut (*Santolina viridis*). Die Pflanze ist mehrjährig, winterhart und kommt sowohl mit sonnigen als auch halbschattigen Standorten zurecht. Sie liebt durchlässige Erde, wird etwa 50 Zentimeter hoch und verströmt einen Duft nach Oliven. An den Stängeln befinden sich kleine Nadelblättchen, die, frisch gezupft, zum Verfeinern von Fleisch- und Fischgerichten oder zur Herstellung von Pesto verwendet werden können.

## Obst

Mehr Platz und einen hinreichend grünen Daumen verlangt das eigene Obst vom Balkon. Trotzdem: Mit ein paar hilfreichen Tipps gibt es Selbstgeerntetes zum Genießen. Für Obst eignet sich ein recht sonniger Standort (Süd- bzw. Ost-/Westbalkon). Bei der Auswahl der Pflanzen sollte man darauf achten, dass diese durch regelmäßige Rückschnitte möglichst kompakt gehalten werden können. Apfel, Himbeere, Johannisbeere oder Kirsche bieten sich an – diese Sorten wachsen auch im Kübel, wobei dieser ausreichend dimensioniert sein muss: mindestens 20 Zentimeter Durchmesser und 50 Liter Fassungsvermögen gelten als Faustregel. Über eine unten liegende Drainageschicht (Kies) wird die Pflanze in gedüngte (etwa mit Hornspänen) und durchlässige Erde gesetzt. Der Kübel sollte außerdem ein Loch haben, damit überschüssiges Wasser abfließen kann.

### Geheimtipp

Mehrfach tragende Erdbeersorten haben zwar weniger und kleinere Früchte als die klassische Variante, dafür blühen sie zwei bis drei Mal im Jahr. Wer schon im ersten Jahr den vollen Ertrag haben möchte, sollte die Erdbeeren Ende August des Vorjahres einsetzen. Hierbei gilt: Über eine Kies-Drainage leicht saure Gartenerde (pH-Wert 5,5-6,5) mit etwas Kompost mischen und die Pflanzen in einem Abstand von mindestens 25 Zentimeter einsetzen. Vor dem Bilden der Früchte die Erde mit Stroh bedecken – so bleiben die Erdbeeren sauber. Die ersten Früchte sind Ende Juni zu ernten. Nach einer Pause erscheinen Anfang Herbst die kleinen, aber sehr aromatischen Spätfrüchte. Die bekanntesten mehrfach tragenden Sorten nennen sich Evi-ta oder Ostara.

## Gemüse

Etwas mehr gärtnerische Zuwendung als Kräuter braucht das eigene Gemüse. Neben Klassikern wie Gurken oder Paprika eignen sich für Anfänger vor allem Tomaten für den Anbau am Süd- oder Ost-/Westbalkon. Wichtig dabei: Ein recht großer Topf (ab 10 Liter) mit gut gedüngter Blumenerde und ohne Staunässe ist die halbe Miete. Beim Setzen von mehreren Pflanzen sollte zumindest ein Zwischenraum von 60 Zentimetern eingehalten werden, um die Luftzirkulation zu unterstützen. Die einzelnen Pflanzen sollten schon von klein auf mit einem Bambus- oder Metallstab gestützt werden, damit sie beim Wachsen nicht abknicken. Tomaten lieben Sonnenlicht, allerdings dürfen sie nie austrocknen. Beim Gießen sollte man vorsichtig zu Werke gehen, denn Wasser auf dem Laub – auch direkten Regen – mögen sie nicht. Da Tomaten sehr frostempfindlich sind, wartet man am besten bis nach den Eisheiligen (Mitte Mai), um sie ins Freie zu bringen.

### Geheimtipp

Kleine, frühe Sorten sind weniger anfällig für Krankheiten. Weil die Pflanzen viele Nährstoffe aus dem Boden holen, sollte die Erde regelmäßig gedüngt werden. Geeignet sind sowohl spezieller Tomatendünger als auch mit Hornspänen vermischte Erde.







# Wie die Bäume in den Himmel wachsen

Verbauung, Verdichtung und Verkehr verwandeln unsere Städte mehr und mehr in Asphalt- und Betonwüsten.

Mit spektakulären Bildern und visionären Ideen kämpft der Vorarlberger Conrad Amber für eine lebenswertere Zukunft – und hat damit einen Nerv getroffen.

Foto: Conrad Amber



**Bosco Verticale, Mailand:** Der »vertikale Wald« gewann den Internationalen Hochhauspreis. Die beiden Apartment-Türme beherbergen 730 Bäume und 20.000 Pflanzen.

**M**ehr als 300 Menschen drängen sich in den überfüllten Vortragsaal des Naturhistorischen Museums in Wien, viele finden gar keinen Sitzplatz mehr. Mit etwas Verspätung eröffnet Conrad Amber schließlich den Abend: »Ich bin kein Naturfuzzi.« Er versuche bewusst, »nicht zu theoretisieren, sondern ganz nah an der praktischen Machbarkeit zu sein.« Den Beweis dafür liefert der Erfolgsautor mit einem bild- und ideenreichen Vortrag über Grünprojekte in Städten.

»Wie wir heute mit der Natur umgehen, ist weder logisch noch ökonomisch oder ästhetisch nachvollziehbar«

#### Der Wert eines Baumes

Amber startet mit einer konkreten Rechnung über den Wert eines Baumes: Eine 100-jährige Buche mit etwa 1200m<sup>2</sup> Blattoberfläche entnehme pro Jahr durch Fotosynthese sechs Tonnen CO<sub>2</sub> und eine Tonne Feinstaub aus der Luft und spende dafür 4,5 Tonnen Sauerstoff zum Atmen, erklärt der Autor. Der reine Holzwert der Buche erbringe maximal 500 Euro. Um den Baum aber in seiner Wirkung zu ersetzen, müssten 2.000 Jungbäume gepflanzt werden – Kostenpunkt 150.000 Euro.

#### Städte fressen Grünraum

Rasch wachsende Städte brauchen immer mehr Gebäude und Verkehrsflächen und verschlingen so ihren Grünraum. Das wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus: die Temperaturen liegen im Durchschnitt um 3-5°C über jenen des Umlands, weil der Asphalt und die Dächer der Häuser die Wärme speichern. Auch Niederschlag sorgt kaum noch für Kühlung durch Verdunstung, denn das Wasser gelangt über die dicht versiegelten Flächen in die Kanalisation, noch bevor es verdunsten kann.





**Ehemalige Sargfabrik in Wien:** Ein Obstbaum und kleine Ackerflächen für jeden Hausbewohner über den Dächern der Stadt.



**Boutique-Hotel in Wien:** Die Zimmer bieten einen Ausblick in den begrünten Innenhof. Gäste können selbst produzierten Bio-Lavendelhonig genießen.

### Natur retour

Hier setzt Ambers Idee an. Die durch den Bau von Gebäuden verschwundene Naturfläche könnte auf den Flachdächern dieser Bauten wiederhergestellt werden. Das hätte einen Effekt: An Hitzetagen werden in der Wiener Innenstadt auf bekiessten Flachdächern bis zu 80°C gemessen. Im Vergleich dazu liegt die Temperatur in Dachgärten unter einem schützenden Pflanzendach bei höchstens 35°C. Dem Einwand, dass eine Dachbegrünung teurer sei als eine Kiesbeschüttung, hält Amber entgegen, dass die Begrünung profitabel ist: Langfristig spare sie Kosten und steigern den Wert der Immobilie; die Lebensdauer des Daches verlängere sich um das Doppelte oder mehr. Je nach Höhe des Substrats (einer speziellen Bodenmischung aus Humus und strukturgebenden mineralischen Gerüststoffen) sind die Pflanzmöglichkeiten unterschiedlich.

Während Blumenwiesen bereits auf etwa 20 cm gedeihen, brauchen Stauden, Büsche und typische Gartenpflanzen 50 cm und mehr. Wenn es die Statik des Gebäudes zulässt, kann die Höhe des Substrats bis zu einem Meter betragen. Dann sind auch Hecken oder sogar größere Obstbäume möglich.

### Beispiele aus der Praxis

Für sein neues Buch hat Amber begrünte Dächer in ganz Europa besucht und visuell eindrucksvoll dokumentiert. Einige Beispiele solcher Projekte findet man auch in Österreich. Das 1986 errichtete Hundertwasser-Haus in Wien zeigt einen starken Baumbewuchs auf allen Ebenen, die Hundertwasser-Therme in Bad Blumau (Steiermark) hat sogar einen Wanderweg auf das begrünte Dach. Die ehemalige Sargfabrik in Wien wiederum hat einen riesigen Dachgarten, auf dem sich neben Bäumen auch kleine

Ackerflächen befinden, wo die Bewohner der Anlage Gemüse und Gewürzpflanzen anbauen. Ein vielfach ausgezeichnetes Projekt ist das Nullenergiehaus Boutique-Hotel Stadthalle. Der Innenhof ist begrünt, ebenso wie die Fassade, was im Sommer ein spürbar besseres Klima und Kühlung bringt. Am Dach wächst Lavendel, in dem einige Bienenvölker angesiedelt wurden. Gäste des Hotels können zum Frühstück hauseigenen Lavendelhonig genießen – mitten im dicht verbauten Stadtgebiet.

## Conrad Amber

Der Autor und Naturfotograf zeigt im Buch »Bäume auf die Dächer – Wälder in die Stadt!« (Kosmos-Verlag, Stuttgart), wie Dachgärten das Stadtklima zum Positiven verändern. Infos: [www.conradamber.at](http://www.conradamber.at)





# Jäger des verlorenen Geschmacks

Starkoch Paul Ivic hat das vegetarische Restaurant ›Tian‹ in der Wiener City in einen Gourmet-Tempel verwandelt. Er schwört auf hochwertige Produkte. Für Fair-Wohnen-Leser hat Ivic ein saisonales Rezept ausgepackt.

**E**in Stern vom Guide Michelin, drei Hauben vom Gault-Millau: Das Restaurant ›Tian‹ im Herzen Wiens eröffnet der vegetarischen Küche neue Dimensionen. Im Gespräch mit *Fair Wohnen* verrät Küchenchef Paul Ivic sein Erfolgsrezept: »Bei mir gibt es kein Gericht, nur weil es vegetarisch oder vegan ist. Es muss mich geschmacklich begeistern.« Die Wurzeln dieser Begeisterung ortet der gebürtige Tiroler in seiner Kindheit. »Ich weiß noch, wie Gemüse frisch vom Acker schmeckt – weil ich damit aufgewachsen bin«, sagt Ivic. »Genau diesen Geschmack wollen wir auf dem Teller wiedergeben.«

Richtigen Geschmack hätten die meisten schon verloren und müssten ihn erst wieder erlernen, meint Ivic. »Von klein auf wird uns ein schlechter Geschmackssinn beigebracht. Alles wird gleich gemacht.« Dem setzt der Sternekoch sein Engagement entgegen: »Kochen ist ein Statement: Ich unterstütze die Vielfalt, auch der Kulturen. Man soll Fremdes nicht als Bedrohung sehen, sondern das Gute, das es mit sich bringt. Ohne Curry oder Pfeffer zum Beispiel wäre unser Speiseplan viel langweiliger.«

Es gehe aber nicht nur ums Essen – ein Koch trage Verantwortung für Umwelt und Menschen, meint Ivic. »Unsere Gesundheit beginnt auf dem Feld: je besser die Erde, desto nahrhafter das Lebensmittel.« Seine Mitarbeiter hält Ivic dazu an, die Ausgangsprodukte möglichst komplett zu verarbeiten. »So lernen sie die Arbeit, die ein Produzent in das Lebensmittel gesteckt hat, zu schätzen«, sagt er. Dass viele Zutaten seiner saisonalen Küche nur kurze Zeit erhältlich sind, macht für Ivic erst den Reiz seiner Jagd nach dem Geschmack aus: »Das Einzige, was alltäglich sein muss, ist die Qualität des Produkts. Aber nicht, dass es ständig zur Verfügung steht.«



## Ménage à trois

**Für den Jus** Backofen auf 180 °C Umluft vorheizen. Sellerie schälen, würfeln und im Ofen 25–30 Minuten bräunen.

Schalotten vierteln. Karotten und Kräuterseitlinge würfeln. Olivenöl in einem Topf erhitzen und Schalotten, Karotten sowie Kräuterseitlinge darin anschwitzen. Tomatenmark, Pfeffer und Koriander hinzufügen und kurz anbraten. Die gerösteten Selleriewürfel zugeben und mit Gemüsesaft auffüllen. Aufkochen und langsam um die Hälfte reduzieren lassen. Abseihen und den Jus erneut um die Hälfte reduzieren lassen.

Währenddessen Portwein langsam auf 250 ml reduzieren. Einkochten Jus mit dem reduzierten Portwein aufgießen und ca. 1 Stunde kaum merklich köcheln lassen.

**Für die Ofenkarotten** Backofen erneut auf 160 °C Umluft vorheizen. Olivenöl in einer Pfanne

erhitzen und die Karotten darin scharf anbraten. Anschließend auf ein Backblech legen. Zitronenthymian, Kreuzkümmel und die ganze Knoblauchzehe hinzufügen und salzen. Im Ofen 20–30 Minuten weich garen.

**Für den Porridge** Olivenöl in einem Topf erhitzen und die Dinkelflocken darin angehen lassen. Karottensaft angießen, aufkochen, mit Salz und Pfeffer würzen und alles 4–5 Minuten bei geringer Hitze leicht köcheln lassen. Mit Zitronensaft und -schale sowie Mascarpone verfeinern.

**Für die Fertigstellung** des Jus die eingekochte Flüssigkeit vom Herd nehmen. Butter würfeln und mit dem Schneebesen in den nun nicht mehr kochenden Jus rühren, sodass er eine Bindung bekommt und glänzt. Dinkel auf Tellern verteilen, die geschmorten Karotten darauflegen, Karottenjus angießen, mit Karottengrün garnieren und servieren.

### Zutaten für 4 Portionen

#### Karottenjus

750 g Knollensellerie  
250 g Schalotten  
750 g Karotten  
250 g Kräuterseitlinge  
3 EL Olivenöl  
1 EL Tomatenmark  
2 Pfefferkörner  
1/2 TL Koriandersamen  
2 l Gemüsesaft, ersatzweise Wasser  
500 ml roter Portwein  
50 g kalte Butter

#### Ofenkarotten

2 EL Olivenöl  
500 g bunte, dünne Karotten  
einige Zweige Zitronenthymian  
1 TL Kreuzkümmel  
1 Knoblauchzehe  
Salz  
Karottengrün zum Garnieren

#### Porridge

2 EL Olivenöl  
250 g feine Dinkelflocken  
250 ml Karottensaft  
Salz, Pfeffer  
Saft und Schalenabrieb von 1 unbehandelten Zitrone  
20 g Mascarpone

#### Tipp

Wer mag, kann noch 1–2 Karotten schälen, fein würfeln, in Butter angehen lassen und unter den Dinkel heben.

**Wer lieber** essen geht, findet das Tian in der Himmelfortgasse 23 1010 Wien [www.tian-restaurant.com](http://www.tian-restaurant.com)

## Mitmachen und gewinnen!

Exklusiv für Fair-Wohnen-Leser! Gewinnen Sie eines von drei handsignierten Exemplaren des aktuellen Buches von Starkoch Paul Ivic: ›Vegetarische Winterküche‹, erschienen im Brandstätter-Verlag. So können Sie gewinnen: Senden Sie einfach eine E-Mail mit dem Kennwort ›Tian‹ an [gewinnen@mvoe.at](mailto:gewinnen@mvoe.at). Einsendeschluss ist der 9. April 2018. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



# 10 Trends für altersgerechtes Wohnen

Europa erlebt einen demografischen Wandel, wir leben gesünder und länger. 2060 wird jeder dritte Europäer älter als 60 sein. Und wie wollen wir im Alter wohnen?

**E**s gibt einen klaren Trend weg vom klassischen Pflegeheim. »Moderne Senioren wollen so lange wie möglich ein eigenständiges Leben zu Hause führen, wenn notwendig mit Unterstützung durch Pflegedienste. Das sollten Bauträger und Städteplaner schon jetzt bedenken«, sagt Josef Weidenholzer, Abgeordneter und Seniorenvertreter im EU-Parlament. Im Moment sind nur wenige Immobilien bereit für die Bedürfnisse des Älterwerdens.

## Wir stellen 10 Ideen für das Wohnen im Alter vor

- 1 Die Beleuchtung ist nicht nur für das Wohlbefinden förderlich, sie kann farblich so eingestellt werden, dass sie die innere Uhr unterstützt und Schlaflosigkeit entgegenwirkt. Um nachts sicher zum Badezimmer zu gelangen, können die Böden mit einer automatischen Beleuchtung ausgestattet werden.



- 2 Lichtschalter und Steckdosen, die in Kontrastfarben zum Wandanstrich ausgeführt sind, geben Orientierung.
- 3 Leicht umzusetzen ist die Montage von Halterungen an den Wänden um vor Stürzen, der häufigsten Unfallursache älterer Menschen, zu schützen.
- 4 Für Rollstuhlfahrer ist die Installation von Waschbecken, die vertikal und in der Höhe verstellbar sind, sowohl im Bad als auch in der Küche hilfreich.
- 5 Beim Neukauf von Möbeln, wie Betten, Sofas und Sesseln sollte auf eine Komforthöhe geachtet werden, von der man leicht wieder aufstehen kann.
- 6 Bei Hörschwächen sorgt der Einbau von schalldämmenden Platten, getarnt als Bilder an der Wand oder Details an der Decke, für klaren Klang.
- 7 Technische Details, wie Türgrücker in Form eines größeren Bildschirms sind im altersgerechten Wohnen hilfreich.



**Josef Weidenholzer** ist Abgeordneter im EU-Parlament und dort seit 2015 Vizepräsident der Sozialdemokratischen Fraktion.

- 8** Zukunftsvisionen sind komplette Heimsysteme, die mittels Computer die Einnahme von Medikamenten und die Vitalfunktionen überwachen und bei gesundheitlichen Problemen unterstützen. Oder Pflegeroboter, die zwar viel mediale Aufmerksamkeit bekommen, aber den wichtigen persönlichen Kontakt mit PflegerInnen nicht ersetzen können. Die mobile Pflege zu Hause wird in den nächsten Jahren einer der am stärksten wachsenden Arbeitsbereiche sein.



- 9** Was für viele Senioren im ländlichen Bereich die Familie ist, werden besonders in Städten Mehrgenerationenhäuser ablösen. Ein Zusammenleben von Jung und Alt in speziell gestalteten Wohnanlagen, mit Begegnungszonen die den sozialen Kontakt der Nachbarn fördern. Auch Wohngemeinschaften für Senioren erleben wieder eine Renaissance. Sie bieten soziale Kontakte und verringern Lebenshaltungskosten.

- 10** Ein Trend, der in den USA weitverbreitet ist, sind Seniorenwohnanlagen. Sie sind aufgebaut wie kleine Städte mit Pflegepersonal, Ärzten, Geschäften und Wohnungen. Anklang findet das in den USA besonders bei Menschen ohne familiäre Bindungen und entsprechenden finanziellen Mitteln. Viele dieser Gemeinschaften bieten auch Wohnbereiche für Demenzkranke an, mit speziell stimulierender Umgebung und sicheren Spazierwegen.

# HALLO MÖBEL NACH MASS

Österreichs  
größte Messe für  
Wohntrends, Möbel,  
Garten & Design.

# Schauplatz MVÖ

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

Wien

## MVÖ beim ›Markt der Möglichkeiten‹

**Hochkarätig** besetzt und stark frequentiert war der Info-Stand der Mietervereinigung bei der Premiere des ›Marktes der Möglichkeiten‹ am 28. November im Wiener ÖGB-Haus.

Im großen Veranstaltungssaal des Catamarans beantworteten Bundesgeschäftsführerin Alexandra Rezaei und Elke Hanel-Torsch (Landesvorsitzende Wien) viele konkrete Fragen zum Miet- und Wohnrecht. »Der große Andrang hat gezeigt, dass Wohnen in Wien ein wichtiges Thema ist«, bilanzierte Rezaei. Die meisten Fragen drehten sich um die Höhe des Mietzinses, fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen und Sanierungen von Mietobjekten. Zahlreiche Besucher nutzten die Gelegenheit, sofort Mitglied der größten und stärksten Mieterschutzorganisation Österreichs zu werden.

Prominentester Neuzugang für die Mietervereinigung war SPÖ-Klubobmann Andreas Schieder, der direkt am Info-Stand seinen Mitgliedsantrag ausfüllte.

Kurz vor Beginn seiner abschließenden Bühnenshow schaute auch Starphysiker Werner Gruber vorbei. Freilich ohne etwas auszufüllen – denn der Direktor des Wiener Planetariums sowie der Kuffner- & Urania Sternwarte ist bereits seit vielen Jahren treues Mitglied der Mietervereinigung.



Alexandra Rezaei, Werner Gruber und Elke Hanel-Torsch am Info-Stand der Mietervereinigung im ÖGB-Haus.

### Jahresbilanz

## Mietervereinigung Wien erkämpfte 2,8 Millionen Euro für Mitglieder

Hochbetrieb: Fast 16.000 Beratungen bei der Mietervereinigung Wien im letzten Jahr.

Die Experten der Landesorganisation Wien führten im Jahr 2017 8.465 persönliche und 7.524 telefonische Beratungen durch

und holten rund 2,8 Millionen Euro für Vereinsmitglieder zurück. Die Beträge stehen zur Gänze den Mitgliedern zu, denn die Führung von Verfahren ist vom jährlichen Mitgliedsbeitrag abgedeckt. Die meisten Verfahren betrafen Betriebskostenabrechnungen (38%) sowie Höhe der Miete oder Entgelte (30%). In 13% der Verfahren ging es um Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten, in 7% der Fälle um Kautionen. Die restlichen Verfahren (insgesamt 12%) betrafen spezielle Themen wie Entschädigungs- und Investitionsansprüche, Ablösen oder Anerkennungen als Hauptmieter.



Wien

## Internationale Zusammenarbeit

**Miteinander** arbeiten ist das Erfolgsrezept für Mieterschützer, auch international. Martin van 't Klooster stattete im Dezember der Zentrale der MVÖ in Wien einen Besuch ab. Der Woonbond-Vorsitzende aus Utrecht tauschte sich mit MVÖ-Bundesgeschäftsführerin Alexandra Rezaei über die Themen sozialer Wohnbau und Gentrifizierung aus. Die Niederlande sind einer von 48 Staaten, deren Mieterschutzorganisationen in der International Union of Tenants (IUT) vertreten sind. Die MVÖ ist Gründungsmitglied der IUT.



Van 't Klooster bei Rezaei in der MVÖ-Zentrale.

Wien

## Neuer Vorstand für BO Favoriten

**Jahrzehntelang** war Günther Titz als Vorstand der Bezirksorganisation Wien-Favoriten für die MVÖ tätig. Nun zog er sich zurück. Mario Ferstl wurde einstimmig zum neuen Vorstand der BO 10 gewählt. »Ich trete in große Fußstapfen«, sagte Ferstl.



V.l.n.r.: Kathrin Gaal (Vorsitzende der SPÖ Favoriten), Günther Titz, Mario Ferstl, Elke Hanel-Torsch (MVÖ-Landesvorsitzende Wien)



Steiermark

## Neuer Sprechtag in der Stadtgemeinde Weiz

**Die** Mietervereinigung Steiermark hat mit Beginn des Jahres 2018 das Beratungsangebot um einen Sprechtag bei der Stadtgemeinde Weiz erweitert. Der erste Termin im Jänner wurde bereits sehr gut besucht. Neben der Mietervereinigung Steiermark freuen sich Bgm. Erwin Eggenreich und Johann König, Leiter des Stadtservice über dieses tolle neue Angebot. Eine Anmeldung zum Sprechtag ist nicht erforderlich. Die nächsten Termine finden sich im Bereich Servicestellen Steiermark. Erstauskünfte sind wie gewohnt kostenlos, im Rahmen des Sprechtages kann auch gerne eine Mitgliedschaft zur Mietervereinigung Steiermark abgeschlossen werden.

Wien

## Schicken Sie Ihre Betriebskosten-Abrechnung

**Helfen** Sie mit, unseren jährlichen Betriebskostenspiegel noch genauer zu machen. Schicken Sie Ihre Betriebskostenabrechnung an die MVÖ-Zentrale in Wien – wir erstellen aus einer Vielzahl anonymisierter Daten den Betriebskostenspiegel.

Oberösterreich

## Peter Binder neuer Landesvorsitzender

Peter Binder wurde bei einer Landesversammlung der Mietervereinigung OÖ am 8. Februar zum neuen Landesvorsitzenden gewählt. Binder, auch Sozialsprecher der SPÖ im Landtag, sieht in den explodierenden Wohnkosten für immer mehr Menschen eine existenzielle Bedrohung. »Ein zeitgemäßes, den heutigen Standards entsprechendes Dach über dem Kopf stellt ein Grundrecht dar. Wenn wir das nicht mehr sicherstellen können, ist der Zusammenhalt der Gesellschaft in Gefahr.« Wie die Bilanz der Linzer Sozialberatungsstellen zeige, nehme auch die Zahl der gerichtlichen Wohnungsaufkündigungen und Delogierungsmeldungen zu. »Für die Mietervereinigung sind die aktuellen Zahlen alarmierend. Wir treten seit langem für eine deutliche Entlastung der Mieter durch ein faires und einheitliches Mietrecht für alle ein. Das schwarz-blaue Regierungsprogramm im Bund lässt dazu wenig Gutes erahnen und wird von deshalb umso wachsender im Auge behalten werden«, so Binder.

Am Foto v.l.n.r.:  
Wohnungsreferent GR  
Walter Neuhold;  
Bürgermeister Erwin  
Eggenreich, MA MAS;  
Landesgeschäftsführer  
Mag. Christian Lechner;  
Johann König, Leitung  
Stadtservice

Peter Binder  
übernimmt den  
Landesvorsitz der  
Mietervereinigung  
Oberösterreichs.



# 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

Marktgasse 2, Tel: 01/53 42 71 09  
Mail: alsergrund@mietervereinigung.at  
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

### 1100 Favoriten

Jagdgasse 1B/1. Stock  
Tel: 01/604 25 02, Fax: 01/603 68 12  
Öffnungszeiten: Für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeweils nach vorheriger tel. Terminvereinbarung: jeden 2. und letzten Dienstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr

### 1110 Simmering

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

### 1120 Meidling

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

### 1130 Hietzing

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

### 1140 Penzing

Linzer Straße 297  
Tel: 050 195-3000  
Mail: zentrale@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Für Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie unsere Fachleute jeden 1. Donnerstag im Monat von 18.00 bis 19.30 Uhr

### 1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

### 1160 Ottakring

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

### 1170 Hernals

SPÖ-Obmannzimmer, Kalvarienbergg. 28A  
Tel: 050 195-2002, Fax: 050 195-92002  
Mail: 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

Brünner Str. 34–38  
Tel: 01/278 12 72, Fax: 01/278 12 72-4  
Mail: floridsdorf@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Für Erstkünfte und allgemeine Wohnfragen sowie für Gemeindemietieranfragen erreichen Sie Fachleute jeweils ohne Terminvereinbarung: jeden 2. Do von 17.00–19.00 Uhr. Jeden 1. Di im Monat findet in der Großfeldsiedlung im Haus der Begegnung von 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr eine mietrechtliche Sprechstunde statt.

### 1220 Donaustadt

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

### 1230 Liesing

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

## Niederösterreich

### Landessekretariat NÖ

#### 3100 St. Pölten

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

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

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
2320 Schwechat, Sendnergasse 6  
2340 Mödling, Hauptstraße 42a  
2500 Baden, Wassergasse 31  
2700 Wr. Neustadt, Wienerstraße 42  
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 38  
3300 Amstetten, Rathausstraße 1  
3390 Melk, Abt-Karl-Straße 7  
3502 Krems/Lerchenfeld, Hofrat-Erben-Str. 1

## Burgenland

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

## Kärnten

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



## Steiermark

### LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

**8020 Graz**, Feuerbachgasse 1  
Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag von 9.00–12.00 und 13.00–16.00 Uhr, Freitag 9.00–12.00 Uhr, Tel: 050195-4300, Fax: 050195-94300, Mobil: 0664/4833838, Mail: steiermark@mietervereinigung.at  
Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!

### REGION WEST

#### 8940 Liezen

AK Ausseerstraße 42, Terminvereinbarung unter Tel: 05-77994000 notwendig; Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr  
Termine: 19. März, 16. April, 14. Mai

#### 8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9  
Besprechungszimmer 1. Stock  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 20. März, 17. April, 15. Mai

#### 8790 Eisenerz

Freiheitsplatz 1, Parterre links  
Tel: 050195-4300 od. 0676/6882863  
Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr  
Termine: 7. März, 4. April, 2. Mai

#### 8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 20. März, 17. April, 15. Mai

### REGION SÜD-WEST

#### 8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)  
Tel: 0664/4833838  
Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr  
Termine: 14. März, 9. Mai

#### 8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)  
Tel: 0664/4833838  
Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr  
Termine: 8. März, 12. April, 17. Mai

#### 8580 Köflach

Feldgasse 24  
Tel: 0676/6062434  
Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr  
Termine: 5. April, 3. Mai, 7. Juni

### REGION MURTAL

#### 8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr  
Termine: 20. März, 17. April, 15. Mai

### REGION OST

#### 8160 Weiz

Stadtservice Weiz  
Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr  
Termine: 26. März, 23. April, 28. Mai

#### 8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer Augustinerplatz 1  
Tel.: 050195-4300  
Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr  
Termine: 26. März, 28. Mai

#### 8330 Feldbach

Grazer Straße 2 (im Grazer Tor) EG  
Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine 2018: 26. März, 28. Mai

### STUDENTEN:

Sprechstunden an der Österreichischen Hochschülerschaft  
8010 Graz, Schubertstraße 6a – Sozialreferat, Tel: 050195-4300  
Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr  
Termine: 14. März, 11. April, 9. Mai

## Salzburg

#### 5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 22. März, 26. April, 24. Mai, 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

## 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

## Vorarlberg

### Landessekretariat

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

## Oberösterreich

### Landessekretariat

**4020 Linz**, Noßbergerstraße 11  
Tel: 0732/77 32 29, Fax: 0732/79 44 61  
Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at  
Öffnungszeiten: Mo–Do von 8.30–12.00 Uhr, und 14.00–16.30 Uhr, Fr von 8.30–13.30 Uhr, um tel. Terminvereinbarung wird 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

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

#### 4840 Vöcklabruck

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



## Infos im Internet

Immer aktuell: Alle wichtigen Kontaktadressen, Telefonnummern, Mailadressen und Informationen zu den Sprechstunden finden Sie auf den Seiten der jeweiligen Landesorganisationen auf [www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

# Wie ist das eigentlich?



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

## FRAGE

Ich habe am 9. Februar 2018 vom Vermieter ein Wertsicherungsschreiben bekommen, mit welchem er eine Anhebung des Mietzinses für meine 75 Quadratmeter große Kategorie-A-Wohnung von 257,25 Euro auf 270,00 Euro ab dem kommenden Zinstermin begehrt. Der Mietvertrag wurde im Jahr 1990 abgeschlossen. Ist die Erhöhung korrekt?

## ANTWORT

Der Kategoriemietzins ist an die Inflation angepasst und kann angehoben werden, wenn der Verbraucherpreisindex (VPI 2000) den gesetzlichen Schwellwert von 5 Prozent überschreitet. Diese Erhöhung gilt für die meisten Mietverträge, die vor dem 1.3.1994 abgeschlossen wurden. Wenn Sie bereits einen bestehenden Mietvertrag haben UND eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde, dann müssen Sie damit rechnen, dass Ihre Miete an den Index angepasst wird. Eine derartige Anpassung kann frühestens mit 1. März 2018 wirksam werden. Das Erhöhungsschreiben darf frühestens am 2. Februar abgeschickt werden und muss spätestens am 19. Februar beim

Mieter ankommen. (Seit 2013 ist der Fälligkeitstermin für Mieten mit dem 5. des Monats festgelegt worden. Daher verschiebt sich auch der Termin für das Einlangen des Erhöhungsschreibens an den Mieter.) Zu früh versandte Schreiben sind rechtsunwirksam. Bei zu spät ankommenden Schreiben verschiebt sich die Erhöhung um einen Monat. Eine rückwirkende Erhöhung ist nicht möglich.

## FRAGE

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

## ANTWORT

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

## FRAGE

Darf eine Siedlungsgenossenschaft (Mietkauf-Wohnungen) ohne Einverständnis der Bewohner einfach eine Firma für die Reinigung des gemeinsamen Stiegenhauses beauftragen und die dafür auflaufenden Kosten den Bewohnern über die Betriebskosten verrechnen?

## ANTWORT

Ihrer Schilderung nach unterliegen Sie mit Ihrem Mietverhältnis vermutlich den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und wäre in diesem Falle eine Beauftragung einer Reinigungsfirma auch ohne Zustimmung der Mieter möglich. Die dabei auflaufenden Kosten sind als Betriebskosten zu werten, die in angemessener Höhe den Mietern verrechnet werden können. Kosten in unangemessener Höhe können nach Abrechnungslegung im Rahmen eines Außerstreitverfahrens überprüft werden. Hierzu muss jedoch rasch gehandelt werden, denn werden nicht binnen sechs Monaten ab Auflage der Abrechnung begründete Einwendungen erhoben, gilt diese als endgültig geprüft und anerkannt.

Wir freuen  
uns auf Sie!

## Einladung zum Info-Abend

Haben Sie Fragen zum Wohnrecht? Wollen Sie sich über die Arbeit und die Serviceleistungen der Mietervereinigung direkt im Bezirk informieren?

ExpertInnen der Mietervereinigung und das Team der Bezirksorganisation Favoriten stehen Ihnen gerne für Gespräche in entspannter Atmosphäre zur Verfügung.

Info-Abend der Mietervereinigung Favoriten  
23. März 2018 ab 18.00 Uhr  
1100 Wien, Jagdgasse 1b, Victor-Adler-Saal

**DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

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

**AK**

ÖSTERREICH

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN



**WIE SOLL  
ARBEIT?**

Die große Initiative  
für alle, die arbeiten.

**Da red ich mit!**

[www.wie-soll-arbeit.at](http://www.wie-soll-arbeit.at)