

MÄRZ 2021



FAIR WOHNEN

DAS MAGAZIN DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS



Druck der Mietervereinigung wirkt:

Mieterhöhung gestoppt!

**Corona: Was jetzt
für Mieter gilt**

Alles über die Stundungen

**Lärm!
Was tun?**

So können sich Mieter wehren

**Altbau in Neubau
MVÖ-Erfolg vor OGH**

Voller Einsatz für Mieterrechte

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



**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

www.mietervereinigung.at

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



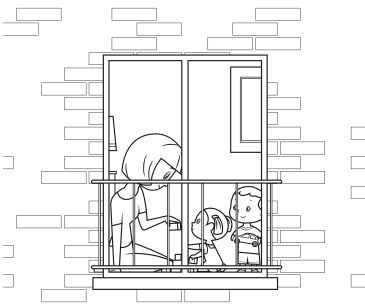
»Aktuell zahlen die Vielen für die Krise«
Barbara Blaha, Gründerin des Momentum Instituts, im Interview mit MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler.
Seite 4

Coverstory

Mieterhöhung gestoppt! Der Einsatz der MVÖ macht sich für mehr als 1 Million Haushalte in Österreich bezahlt.
Seite 12



Corona: Was jetzt für Mieter gilt
Die aktuelle Rechtslage bei Mietstundungen, Mietzins- und Räumungsklagen sowie bei Kündigungen.
Seite 16



Altbau in Neubau: MVÖ-Erfolg vor OGH	8
Aktueller Fall: Voller Einsatz für Mieterrechte	
Ein Vierteljahrhundert für den Mieterschutz	10
Bericht aus der Steiermark: Danke, Monika Zwanzger	
EU-Parlament fordert mehr leistbaren Wohnraum	18
Trendwende in der europäischen Wohnungspolitik	
Hilfe! Wanzen im Bett!	21
Bericht aus Oberösterreich	
Lärm! Was tun?	22
Ratgeber für Mieter, die sich von Lärm belästigt fühlen	
Das Team am Schalter	26
Neue Serie: Blick hinter die Kulissen der MVÖ	
Höhenflug für den Freilufttourismus	28
Hannes Heide berichtet aus dem EU-Parlament	
Die Pandemie im eigenen Zuhause	30
Evelyn Regner berichtet aus dem EU-Parlament	
AGB ... 32, MVÖ intern ... 34	
Servicestellen ... 36, Wie ist das eigentlich? ... 38	
MVÖ historisch ... 39	

IMPRESSUM

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

Druckauflage: 38.250 Exemplare
(ÖAK, Jahresschnitt 2020)



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



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Mietervereinigung hat sich in den letzten Wochen auf allen Ebenen vehement dafür eingesetzt, dass die im April dieses Jahres bevorstehende Erhöhung der Richtwertmieten ausgesetzt wird. Zusammen mit der Arbeiterkammer haben wir die gemeinsame Forderung nach einem Stopp der Mieterhöhung in die öffentliche Debatte getragen. Die Bundesregierung ist unserer Forderung gefolgt hat sowohl die Erhöhung der Richtwert-, wie auch der Kategoriemieten für heuer ausgesetzt.

Der gemeinsame Erfolg der Interessenvertretungen bewahrt mehr als eine Million Haushalte in Österreich vor höheren Mieten und/oder Betriebskosten (siehe Titelgeschichte ab Seite 12).

Nun muss die Regierung rasch weitere Schritte setzen, denn viele Mieter haben durch die Pandemie mit Einkommensverlusten und Zahlungsschwierigkeiten zu kämpfen. Es drohen Mietzinsklagen, Kündigungen und Delogierungen.

Höchste Zeit also, den von uns wiederholt geforderten Sicher-Wohnen-Fonds für Mieter in Not endlich einzurichten und ausreichend zu dotieren. Mit Wegschauen und Zuwarten lässt sich die Krise nicht meistern – soviel steht nach einem Jahr fest.

Herzlichst, Ihr

Georg Niedermühlbichler

»Aktuell zahlen die Vielen für die Krise«

Im Fair-Wohnen-Interview sprach MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler mit Barbara Blaha, Gründerin des Thinktanks »Momentum Institut« über die Auswirkungen der Corona-Krise, die Ziele einer Denkfabrik und die Denkfehler in der öffentlichen Debatte.

»Unser Maßstab sind die sozialen und wirtschaftlichen Interessen der breiten Mehrheit. Die gehen in einem von Eliten bestimmten Diskurs oft unter.«

Georg Niedermühlbichler: Du hast 2019 mit dem Momentum Institut einen Thinktank gestartet. Warum? Was war dein Motiv?

Barbara Blaha: Weil ich mich nicht mehr abfinden wollte damit, dass die herrschende Politik alternativlos ist. Unsere Einschätzung war, es braucht eine progressive Institution, die auf wissenschaftlicher Basis eben diese Alternativen aufzeigt, Konzepte erarbeitet und auch in der öffentlichen Diskussion Standpunkte bezieht. Wir dürfen wir nicht nur gegen etwas sein, wir müssen auch darüber sprechen, wie unser Gemeinwesen denn aussehen soll. Unser Maßstab dabei sind die sozialen und wirtschaftlichen Interessen der breiten Mehrheit. Die gehen in einem von Eliten bestimmten Diskurs oft unter.

Wie ist es gelungen, das Momentum Institut als Newcomer in diesem schwierigen Sektor in so kurzer Zeit zu etablieren?

Tatsächlich glaube ich, dass der Anfang sehr gut geglückt ist. Vielleicht gibt es da und dort auch ein wenig Erleichterung, dass es zwischen letztlich staatlichen Wirtschaftsforschungsinstituten und dezidiert markt-liberalen Thinktanks noch eine andere, neue Stimme gibt. Und mit den Schwerpunkten Verteilungsgerechtigkeit und Klimaschutz haben wir sicher ein einzigartiges Profil.

Was kann eine Denkfabrik im Spannungsfeld zwischen Politik und Medien leisten? In der Politik sind Wählerstimmen messbar, bei Medien Seher, Hörer oder Leser. Wie bemisst ▶



► **sich der Erfolg einer Denkfabrik?**

Das ist eine gute Frage. Wir sind ja Thinktank und mit dem Moment Magazin auf *www.moment.at* auch Medium. Beim Magazin messen wir sehr genau, und es geht natürlich darum, dass unsere journalistischen



MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler im Talk mit Denkfabrik-Gründerin Barbara Blaha.

Lockdown einen Unterschied macht, ob ich auf 120 oder auf 50 Quadratmeter wohne. Ob es einen Zweitwohnsitz gibt oder ob ich mit dem Privatjet noch eine Zwischenlandung einlege, um Reiseverbote zu umgehen.

Und: Vor allem Frauen sind in der Krise extrem unter Druck gekommen. Sie sind überdurchschnittlich oft in systemrelevanten Berufen, die berühmte Supermarktkassierin oder Krankenpflegerin, konnten nicht ins Homeoffice wechseln, haben wegen des Lockdowns der Schulen auch noch die Kinder geschupft - das alles hat sie an den Rand der Erschöpfung, und sind wir uns ehrlich, auch darüber hinaus gebracht. Bedankt wird der Einsatz nicht, besser bezahlt bisher leider auch nicht. Hier dran zu bleiben und Druck zu machen, sehe ich auch als Aufgabe des Momentum Instituts.

Wie kommen wir am Ende aus der Krise wieder heraus? Wer wird, wer soll die Folgen zahlen?

Aktuell zahlen die Vielen für die Krise. Über geringere Löhne, über Einbußen durch Arbeitslosigkeit und Co., und natürlich auch durch ihre Steuern. Für einen echten Wirtschaftsaufschwung brauchen wir zwei Dinge: Erstens starke Kaufkraft durch die breite Masse, die jetzt leidet. Daher braucht es ein höheres Arbeitslosengeld und einen nochmaligen Familienbonus. Auf Sicht braucht es auch groß angelegte öffentliche Beschäftigungsprogramme. Der private Sektor wird noch länger nicht in der Lage sein genügend Jobs zu schaffen und es gibt viele Bereiche wo wir dringend mehr Personal brauchen, etwa wenn wir daran denken, dass uns bis 2030 über 140.000 Pflegerinnen und Pfleger fehlen werden. Drittens braucht es

»Insgesamt legt Corona Ungerechtigkeiten offen, die schon lange da sind: dass die Jobs, die für unsere Gesellschaft am wenigsten verzichtbar sind, am schlechtesten bezahlt werden.«

Geschichten gelesen werden, dass unser Social-Media-Content gesehen wird. Als Thinktank ist für uns wichtig, unsere Standpunkte in der Debatte einzubringen, aber letztlich auch, Themen zum Thema zu machen. Ich glaube, das ist uns gut gelungen.

Die Corona-Krise hat uns seit einem Jahr im Griff. Wer sind bislang die Verlierer? Gibt es auch Gewinner?

Die größten Verlierer sind jene über 500.000 Menschen, die arbeitslos geworden sind, wegen Corona keinen neuen Job finden, und viele, die in Kurzarbeit sind. Und natürlich Familien, denen die Lockdowns und Einschränkungen alles abverlangen, wo die oft eh schon sehr komplizierte Alltags-Organisation nun in der Luft hängt. Die Superreichen und Milliardäre sind hingegen noch reicher geworden. Insgesamt legt Corona Ungerechtigkeiten offen, die schon lange da sind: dass die Jobs, die für unsere Gesellschaft am wenigsten verzichtbar sind, am schlechtesten bezahlt werden. Und dass es halt auch im



Getestet und mit Abstand: Gespräch im Präsidenten-Büro.

Fotos: MVÖ

eine öffentliche Investitionsoffensive, für Klimaschutz, für Bildung, für Pflege. Es braucht die Kraft des Staats, alleine wird der Privatsektor zu schwach sein. Sich aus der Krise herauszusparen, ist volkswirtschaftlich unmöglich, denn im Wirtschaftskreislauf ist jede Ausgabe auch wieder die Einnahme des Nächsten.

Seit Jahren steigen die Mieten stärker als die Inflation. Höhere Mieten lassen wiederum die Inflation steigen. Beides trifft die untere Einkommensgruppe stärker als Gutverdiener. Gibt es einen Weg aus dieser Teuerungsspirale?

Die Inflation bei den Mieten ist in Österreich ist ein echtes Problem. Gerade für jene mit kleinem Einkommen, die spüren auch vermeintlich kleine Erhöhungen schmerzhaft im Geldbörstel. Hier gehts es im wahrsten Sinn des Wortes um jeden Euro. Jedenfalls braucht es ein Gegensteuern. Einerseits muss die Bauleistung steigen, gerade in den Städten ist in den letzten Jahren zu wenig gebaut worden. Andererseits sind viele der Regeln, die eigentlich im Altbau gelten würden, Makulatur geworden. Und austreten muss es dann jede - von der Vermieterin abhängige - Mieterin für sich alleine. Das kann nicht so bleiben.

Zum Abschluss möchte ich dich um zwei Blicke bitten – zuerst um einen Blick zurück: Was lief bisher schief in der öffentlichen Debatte? Wo stecken die wesentlichen Denkfehler?

Wenn man insbesondere die Diskussion in den Medien verfolgt, merkt man schon, dass wir systematisch die Anliegen und die Lebensrealität der breiten Mehrheit der Menschen aus den Augen verlieren. Das beginnt dabei, dass wir sehr viel über Gymnasien



Niederemühlbichler und Blaha im Talk.



Barbara Blaha beim Fair-Wohnen-Interview in der MVÖ-Zentrale.

reden, kaum über Neue Mittelschulen, nie über Berufsschulen. Und es endet dabei, dass wir so tun, als wäre ein ganzes Land im Homeoffice. Dabei haben von den 5 Millionen Menschen, die 2019 beschäftigt waren, mehr als 70 Prozent nicht in einem Büro gearbeitet. Auch das wird in der öffentlichen Debatte verzerrt dargestellt.

Der zweite Blick richtet sich in die Zukunft: Welche Themen werden den künftigen öffentlichen Diskurs bestimmen – und welche Themen sollten ihn bestimmen?

Wir sollten uns lösen vom Dogma der vermeintlichen knappen Budgets. Das höre ich jetzt seit über 20 Jahren in Dauerschleife. Stattdessen sollten wir darüber mehr sprechen, wie unser Gemeinwesen aussehen soll, was das Ziel ist. Wollen wir ein gutes Bildungssystem, das alle mitnimmt? Wollen wir menschenwürdige Pflege, wo die Beschäftigten auch davon leben können? Und dann schauen wir, mit welchen Konzepten wir das zusammenbekommen und finanzieren.

»Sich aus der Krise herauszusparen, ist volkswirtschaftlich unmöglich, denn im Wirtschaftskreislauf ist jede Ausgabe auch wieder die Einnahme des Nächsten.«



Fotos: Symbolfoto Altbau - M. Nachtschatt; MWÖ

Altbau in Neubau

Mehr als 9.500 Euro erstritten die Experten der Mietervereinigung für zwei Mieter in Wien. Am Ende stand eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH).

Die Geschichte beginnt in einem Altbau in Neubau: Im Dezember 2012 unterschrieben Ella D.* und Julian S.* einen Mietvertrag für eine kleine Wohnung im 7. Wiener Gemeindebezirk. Zwei Zimmer, Küche, Bad, WC auf nicht einmal 46 Quadratmetern im dritten Stock ohne Lift. Der Mietvertrag war auf drei Jahre befristet. Im Jänner 2013 bezogen die beiden Mieter die Wohnung und bezahlten in der Folge eine Bruttomiete von über 570 Euro.

Im Februar 2016, kurz nach Ende ihres Mietverhältnisses, wandten sich Ella D. und Julian S. an die Mietervereinigung (MVÖ). Bei der Prüfung des Mietvertrags fielen den Experten mehrere Dinge auf; so wurde für »mitvermietete Einrichtungsgegenstände« eine zusätzliche Möbelmiete verrechnet und darüber hinaus ein Lagezuschlag für eine überdurchschnittliche Lage angeführt, obwohl sich die Liegenschaft gemäß amtlichem Straßenverzeichnis in einem sogenannten »Gründerzeitviertel« befindet – für die eben kein Lagezuschlag zulässig ist, weil die Lage als durchschnittlich eingestuft wird.

Die MVÖ brachte den Fall umgehend vor die Schlichtungsstelle, um den zulässigen Richtwert-Mietzins feststellen zu lassen. Im Mai 2016 zog die Vermieterin das Verfahren jedoch



Sabine Fürst
ist Mietrechtsexpertin
der MVÖ und
betreut die Mieter.

Rat & Hilfe
für Mieter in Wien:



mietervereinigung.at/736/
Leistungsumfang-Zuständigkeit

von der Schlichtungsstelle ab, der Fall landete damit vor dem Bezirksgericht (BG). Nach einigem Hin und Her um das Gutachten eines Sachverständigen und einem Richterwechsel lag erst im September 2019 ein Sachbeschluss vor.

Möbelmiete vom Tisch

Das BG erklärte die zusätzliche Möbelmiete für unzulässig, weil im Mietvertrag nur »mitvermietete Einrichtungsgegenstände« genannt wurden und damit offen blieb, was damit gemeint war. Hintergrund: Eine Möbelmiete muss im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ausdrücklich vereinbart werden. Das war hier nicht der Fall und damit war die Möbelmiete vom Tisch.

Die Frage der Lage

Etwas komplizierter wurde es bei der zweiten Frage, ob ein Lagezuschlag zulässig sei. Denn: Befindet sich laut amtlichem Straßenverzeichnis das Haus in einem Gründerzeitviertel und ein Vermieter verlangt trotzdem einen Lagezuschlag, dann muss er beweisen, dass kein Gründerzeitviertel mehr vorliegt und die Wohnlage darüber hinaus als überdurchschnittlich einzustufen ist. Das BG stufte die Lage im konkreten Fall als durchschnittlich ein – womit auch kein Lagezuschlag zulässig war. Die Vermieterin brachte einen Rekurs gegen diese

Entscheidung ein, wodurch nun als nächste Instanz das Wiener Landesgericht (LG) gefragt war. Im April 2020 schmetterte auch das LG den Lagezuschlag ab. Von »Zentrumsnähe« bzw. »zentraler Lage« könne man nicht ausgehen, weil eine Parallelstraße weiter bereits der Gürtel liege. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch Straßenbahn und Bus sei typisch für eine Lage innerhalb des Gürtels und lasse sie nicht überdurchschnittlich erscheinen – weswegen gar nicht mehr näher geprüft werden müsse, ob die Liegenschaft überhaupt außerhalb eines Gründerzeitviertels liege, so das LG.

OGH zum Lagezuschlag

Die Vermieterin legte einen Revisionsrekurs ein, die Geschichte landete beim Obersten Gerichtshof (OGH). Im Dezember 2020 langte schließlich die Entscheidung des OGH ein. Auch der OGH verneinte einen Lagezuschlag und wies erneut darauf hin, dass nicht jegliche Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels überdurchschnittlich sein kann. Darüber hinaus sei »auch in den Fällen der Entscheidung des konkreten Wohnviertels zu einem „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ nach § 16 Abs 3 und 4 MRG zu prüfen, ob das „Nicht-(mehr-)Gründerzeitviertel“ besser als die durchschnittliche Lage ist und ein Lagezuschlag berücksichtigt werden kann«, so der OGH. »Sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung als auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch eine U-Bahn- sowie Straßenbahnstationen in erreichbarer Nähe sind im dicht verbauten Stadtgebiet zu erwarten« und kein Hinweis auf eine überdurchschnittliche Lage, heißt es in der Entscheidung.

Die konsequente Vertretung durch die MVÖ zahlt sich nun für die Mieter aus: Sie erhalten mehr als 9.500 Euro zurück.

*Namen von der Redaktion geändert.

Ein Vierteljahrhundert im Dienste des Mieterschutzes

Nach fast 25 Jahren geht in der Landesorganisation Steiermark eine Ära zu Ende. Mag. Monika Zwanzger zieht sich aus dem operativen Geschäft in der Landesgeschäftsstelle Graz zurück.

Im Jahr 1997 begann die Laufbahn von Frau Mag. Zwanzger bei der Mietervereinigung Steiermark, zum damaligen Zeitpunkt als Juristin, zuständig für alle miet- und wohnrechtlichen Fragen der steirischen Mitglieder.

Nach Jahren der Beratungstätigkeit übernahm Frau Mag. Zwanzger die Geschäftsführung in der Landesgeschäftsstelle Graz und wirkte neben ihrer Beratungstätigkeit zuletzt auch als stellvertretende Vorsitzende der Landesorganisation Steiermark.

Als Juristin betreute Frau Mag. Zwanzger in den letzten Jahren vornehmlich die Mitglieder in den Bezirken der Steiermark. Gemeinsam mit der Bezirksobfrau Edith Painsi konnte eine sehr aktive und mitgliederstarke Bezirksorganisation Voitsberg-Köflach-Bärnbach aufgebaut werden.

Der Einsatz persönlich bei den Mitgliedern vor Ort, sei es am Sprechtag, bei Wohnungsrückstellungen oder Mieterbesprechungen war immer ein besonderen Anliegen von Frau Mag. Zwanzger.

Darüber hinaus bildete sie in ihrer Dienstzeit zahlreiche neue juristische Mitarbeiter der Landesgeschäftsstelle Graz aus. Mit ihrem umfangreichen Wissen und Erfahrungsschatz stand sie Mitgliedern wie Mitarbeitern immer

mit Freude zur Verfügung. Wir wünschen Frau Mag. Zwanzger auf ihrem neuen Lebensweg viele schöne Momente, neue Erfahrungen und viel Gesundheit.

Ihre Zeit gilt ab sofort Gatten Heinz, Sohn Michael, Hund Lothar und den Katzen Mutzl und Samy.

Die Landesorganisation Steiermark bedankt sich für den unermüdlichen Einsatz zum Schutz der steirischen Mieterinnen und Mieter und die vielen schönen Momente in der Landesgeschäftsstelle Graz.

Danke schön





25 Jahre für den Mieterschutz im Einsatz: Mag. Monika Zwanzger an ihrem Arbeitsplatz.



Einsatz der MVÖ wirkt: Erhöhung der Mieten gestoppt!

Der Einsatz der Mietervereinigung (MVÖ) macht sich jetzt für mehr als 1 Million Haushalte in Österreich bezahlt: Die bevorstehende Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten konnte gestoppt werden. Das war richtig und wichtig. Nun müssen weitere Schritte folgen, um Mietern durch die Corona-Krise zu helfen – wie der von der MVÖ seit fast einem Jahr geforderte »Sicher-Wohnen-Fonds«.

Als am 24. Februar ein Antrag mit dem sperrigen Titel »Mietzinsrechtliches Pandemiefolgenlinderungsgesetz – MPFLG« im Nationalrat einlangte, war klar: Die Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten wird ausgesetzt! Damit wurde die direkte Mehrbelastung von rund 650.000 Haushalten während der Coronakrise abgewendet; insgesamt profitieren davon gar mehr als 1 Million Haushalte, weil auch die in den Betriebskosten inkludierten Verwaltungshonorare vorerst nicht steigen.

»Der Druck und die Beharrlichkeit der MVÖ in dieser wichtigen Frage macht sich für die Mieter bezahlt«, erklärt MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. Die MVÖ hatte bereits zu Jahresbeginn auf die geplanten

**MVÖ-Präsident
Niedermühlbichler:**
Mehrbelastung für
Mieter abgewendet.

Mieterhöhungen aufmerksam gemacht und seither unermüdlich dagegen angekämpft. Ein gemeinsam mit der Arbeiterkammer (AK) am 10. Februar durchgeführtes Pressegespräch mit Hintergrund-Informationen



von Experten beider Institutionen verstärkte die mediale Präsenz des Themas. Der öffentliche Druck auf die Politik wuchs; die SPÖ unterstützte die Forderung nach einer Aussetzung der Mieterhöhungen und kündigte einen entsprechenden Antrag im Parlament an. Die Regierung lenkte schließlich ein und brachte das »MPFLG« auf den Weg.

Das ist jedoch kein Grund für die MVÖ, leiser zu werden. »Der Stopp der Mieterhöhungen ist ein erster richtiger Schritt – nun müssen rasch weitere folgen«, sagt Niedermühlbichler. »Es ist höchste Zeit, jetzt endlich auch den von uns seit Beginn der Pandemie vor einem Jahr geforderten Sicher-Wohnen-Fonds einzurichten, der Mieter mit corona-bedingten ▶

► Zahlungsschwierigkeiten vor Kündigungen schützt und vor dem Verlust ihrer Wohnung bewahrt. Dazu braucht es einen ausreichend dotierten Fonds, der Mietern in Not rasch und unbürokratisch helfen kann.«

Worum es bei den Mieterhöhungen ging

Die - jetzt gestoppten - Mieterhöhungen hätten alle Mieter getroffen, die einen Richtwert- oder Kategoriemietzins bezahlen; allerdings in unterschiedlicher Höhe.

Der Richtwert betrifft rund 750.000 Mieter in ganz Österreich - alle, die in privaten Altbauten leben (vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag inklusive Anpassungsklausel nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde sowie Richtwert-Neuverträge

und in Wien auch eine große Zahl an Gemeindewohnungen. Alle zwei Jahre werden die Richtwerte laut Gesetz an die Teuerung angepasst und damit de facto erhöht. Zuletzt war das 2019 der Fall; heuer im März wäre es mit einer Erhöhung um 3 Prozent wieder so weit gewesen.

Die Kategoriemieten betreffen in Österreich rund 145.000 Haushalte, 52.000 davon in privaten Altbauwohnungen (vor 1945 errichtet) und deren Mietvertrag vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurde und eine Anpassungsklausel enthält. Bei Wiener Wohnen sind nach Schätzungen der AK etwas über 93.000 Haushalte betroffen. Ohne den Mieten-Stopp wären die Kategoriemieten um 5,5 Prozent gestiegen, weil die an die Inflation gekoppelte Steigerung

Gültige Richtwerte* bis zum 31. März 2022

Burgenland	5,30 €
Kärnten	6,80 €
Niederösterreich	5,96 €
Oberösterreich	6,29 €
Salzburg	8,03 €
Steiermark	8,02 €
Tirol	7,09 €
Vorarlberg	8,92 €
Wien	5,81 €

*in Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat



Fotos: DNY59/istockphoto.com; MWÖ

des Mietenindex im Dezember 2020 die Schwelle von fünf Prozent erreicht hat.

Was der Mieten-Stopp bewirkt

Je nach Bundesland sind die Richtwertmieten verschieden, in Wien wäre mit einer Erhöhung der Richtwert von bisher 5,81 auf 5,98 Euro pro Quadratmeter gestiegen. »Die Erhöhung hätte bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung in einem Altbau in Wien Mehrkosten von rund 185 Euro im Jahr gebracht«, rechnet Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der MVÖ Wien. In der Steiermark hätte die Erhöhung für eine 80-Quadratmeter-Wohnung jährlich mehr als 250 Euro ausgemacht – in Vorarlberg, wo die Richtwerte am höchsten sind, mehr als 280 Euro. Zum reinen Richtwert kommen aber oft noch unzählige, hohe Zuschläge.

Was die Kategoriemieten betrifft, so hätte die Erhöhung bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung der Kategorie A rund 192 Euro im Jahr betragen, rechnet Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der AK.

Zusätzlich hätten sich die Erhöhungen der Kategoriemieten auch auf die Betriebskosten durchgeschlagen. Denn für die Berechnung der Verwaltungshonorare werden die Beträge der Kategorie A herangezogen. Diese wären von 3,60 Euro auf 3,80 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr gestiegen – das hätte laut AK rund 1 Million Haushalte betroffen.

Sicher-Wohnen-Fonds

Auch wenn mit dem Stopp der Mieterhöhungen fürs Erste Mehrbelastungen für viele Mieter abgewendet werden konnten, ist die Situation nach einem Jahr Pandemie dramatisch. »Die Arbeitslosigkeit ist massiv gestiegen, nach wie vor sind Hunderttausende in Kurzarbeit – und kein Ende der Corona-Krise in

Antrag der Parteien zum »MPFLG« im Original:



www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/A/A_01368/

380.000

Haushalte in Österreich waren schon vor der Corona-Krise von ihren Wohnkosten überlastet.

49.000

Mietern drohen aktuellen Schätzungen zufolge Kündigungen und Räumungsklagen.

17.000

Mietern droht heuer der Wohnungsverlust, befürchten Experten.

Sicht. Die Arbeitnehmer mussten alleine im zweiten und dritten Quartal 2020 mit rund 4,5 Milliarden Euro weniger Einkommen auskommen«, sagt Ritt.

In Österreich waren schon vor der Krise mehr als 380.000 Haushalte von ihren Wohnkosten überlastet und mussten mehr als 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Viele Mieter waren schon vor Corona am Limit und stehen jetzt vor riesigen Problemen. Hanel-Torsch: »Wir merken in unseren Beratungen, wie sich die Lage zuspitzt. Erste Mieter sind bereits mit Mietzins- und Räumungsklagen konfrontiert, weil sie ihre Miete nicht mehr oder nicht mehr zur Gänze zahlen konnten.«

So könnten heuer aktuellen Schätzungen der AK zufolge rund 49.000 Kündigungen und Räumungsklagen drohen. Die Anzahl der Delogierungen 2021 könnte sich im Vergleich zu 2020 mehr als verdoppeln – bis zu 17.000 Mietern droht der Wohnungsverlust, befürchten Experten.

Ende März laufen überdies die Mietstundungen für die Mieten aus April, Mai und Juni 2020 aus (*mehr dazu auf Seite 16 in diesem Heft*). Dann müssen Mieter bis zu vier Monatsmieten zahlen, sonst droht eine Mietzinsklage.

Die Experten der MVÖ und der AK sind sich einig, dass nun dringend gehandelt werden muss und es einen »Corona-Schutz« für Mieter braucht. »Seit Juli gibt es keinen Schutz mehr für Mieter, die coronabedingte Zahlungsschwierigkeiten haben. Wenn jetzt keine weiteren Schritte für Mieter gesetzt werden, droht eine Klagewelle. Die Regierung muss nun rasch handeln, sonst riskiert sie Delogierungen und Obdachlosigkeit«, fordert Niedermühlbichler. »Der Sicher-Wohnen-Fonds ist ein Gebot der Stunde.«



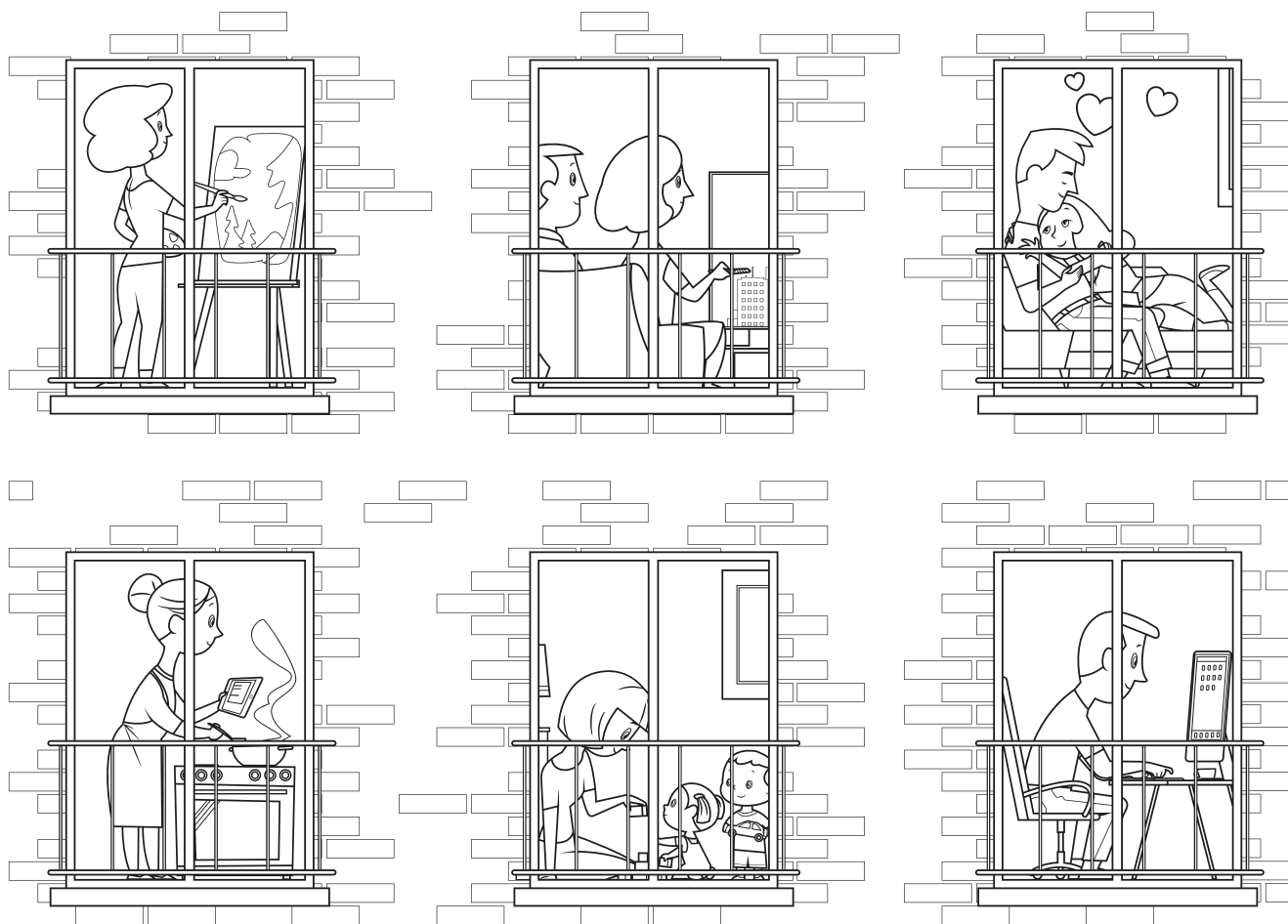
Gemeinsame PK: Georg Niedermühlbichler (MVÖ),



Elke Hanel-Torsch (MVÖ) und



Thomas Ritt (AK).



Corona: Was jetzt für Mieter gilt

Rund um die Stundung von Mieten während der Corona-Krise ist es zu einigen Missverständnissen gekommen. *Fair Wohnen* wirft einen Blick auf die aktuelle Rechtslage und erklärt, was jetzt für Mieter wirklich gilt.

In den letzten Wochen häuften sich bei der Mietvereinigung die Anfragen zur rechtlichen Situation von Wohnungsmietern während der Corona-Krise. Meist ging es dabei um die Stundung von Mieten. Dabei stellten wir fest, dass sich in der Öffentlichkeit ein falscher

Eindruck zu den Maßnahmen der Bundesregierung verfestigt hat, dem wir an dieser Stelle entgegenzutreten wollen.

Ein chronologischer Blick hilft: Am 25. Februar 2020 werden in einem Hotel in Tirol die ersten beiden Corona-Fälle in

Österreich registriert. Die Infektionen stiegen rasant an, schließlich wurde am 16. März wurde ein bundesweiter Lockdown verfügt. Am 5. April folgte das 2. *COVID-19-Justiz-Begleitgesetz*. Dieses besagt im Wesentlichen: Wohnungsmieter, die durch die Pandemie in ihrer

wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt wurden und deshalb mit den Mietzahlungen (Miete inkl. Betriebskosten) **im Zeitraum von April bis Juni 2020** ganz oder teilweise in Verzug gerieten, kann allein wegen dieses Mietzinsrückstands nicht gekündigt werden. Diese Regelung gilt für alle Mietverträge – egal, ob die Wohnung in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt oder nicht.

Ein Zahlungsrückstand, der auf die Monate April bis Juni 2020 zurückgeht, ist also derzeit kein Kündigungsgrund. **Eine Kündigung bzw. Räumung wegen Mietzinsrückständen aus dem 2. Quartal 2020 ist bis 30. Juni 2022 ausgeschlossen.** Andere Kündigungsgründe, wie beispielsweise wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs, sind von der Regelung nicht umfasst und weiterhin möglich.

Ursprünglich galt, dass die Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020 **bis 31. Dezember 2020 zurückgezahlt** werden mussten. Kurz vor ihrem Ablauf, im Dezember, wurde diese Frist jedoch um drei Monate **bis 31. März verlängert.** Diese Verlängerung war angesichts einer drohenden Wohnungskrise im Winter dringend nötig, sorgte aber gleichzeitig für Verwirrung, weil viele dachten, dass damit auch der Zeitraum der möglichen Stundungen

ausgedehnt wurde – was aber nicht der Fall war. **Der Kündigungsschutz gilt weiterhin nur für Rückstände aus den Monaten April bis Juni 2020.** Ein Zahlungsrückstand aus diesen drei Monaten kann also – inklusive Verzugszinsen von höchstens 4 % – ab 1. April 2021 eingeklagt oder von einer hinterlegten Kautions in Abzug gebracht werden.

Vorsicht: Seit Juli 2020 gibt es keine gesetzliche Möglichkeit der Stundung mehr. Mit einem Wort: **Sind seit Juli 2020 Rückstände angefallen, konnte der Vermieter eine Mietzinsklage einbringen oder gleich kündigen.** Dies gilt auch jetzt. Wer seine aktuelle Miete nicht oder nicht zur Gänze zahlen kann, sollte sich umgehend mit seinem Vermieter ins Einvernehmen setzen und um eine Lösung bemühen. Eine Möglichkeit wäre eine Vereinbarung mit dem Vermieter zu treffen, wonach ungeachtet der Bestimmung die Kautions zur Begleichung des Mietzinsrückstandes herangezogen werden soll.

Mieter, die eine Stundung in den Monaten April-Juni 2020 in Anspruch genommen haben, sollten unbedingt darauf achten, dass mit späteren Mietzinszahlungen aktuelle Mietzinse beglichen werden, damit die Zahlung nicht auf die älteste Schuld angerechnet wird. Dann können Vermieter zwar eine

Mietzinsklage bezüglich dieser Mieten samt 4% Verzugszinsen einbringen, nicht jedoch eine Räumungsklage.

Wenn ein Räumungsverfahren (wegen Nichtbezahlung der Mieten ab Juli) beendet ist und der nächste Schritt die Delogierung wäre, können Mieter beim zuständigen Bezirksgericht erleichterten **Räumungsaufschub beantragen.** Aus welchem Grund das Mietverhältnis endete (Ende der Befristung, Kündigung, etc.) spielt dabei keine Rolle. Hat der Mieter ein dringendes Wohnbedürfnis – das bedeutet, dass er diese Wohnung bewohnt und noch keine neue Wohnung zur Verfügung steht – gewährt das Gericht einen Räumungsaufschub. Ein solcher Räumungsaufschub ist aber dann nicht zu bewilligen, wenn die Räumung zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des betreibenden Gläubigers unerlässlich wäre – beispielsweise bei dringendem Eigenbedarf.

Der Aufschub hat mindestens drei Monate zu dauern – außer, das dringende Wohnbedürfnis des Mieters fällt weg. Über Antrag des Gläubigers kann das Räumungsverfahren fortgesetzt werden, wenn die Covid-19-Maßnahmen zur Einschränkung der Kontakte aufgehoben wurden, spätestens aber sechs Monate nach Aufschub.

Rat & Hilfe
für Mieter – so
erreichen Sie unsere
Experten in Ihrem
Bundesland:



mivertvereinigung.at/News/841/60162/
Rat-und-Hilfe-fuer-Mieter-gerichtet

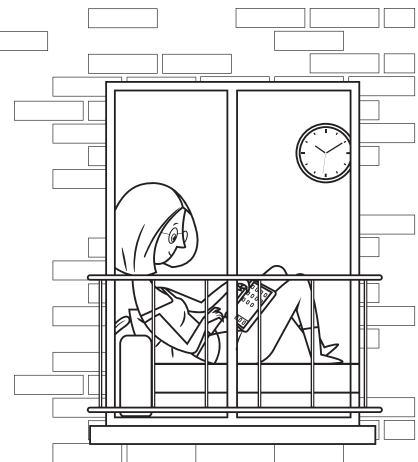
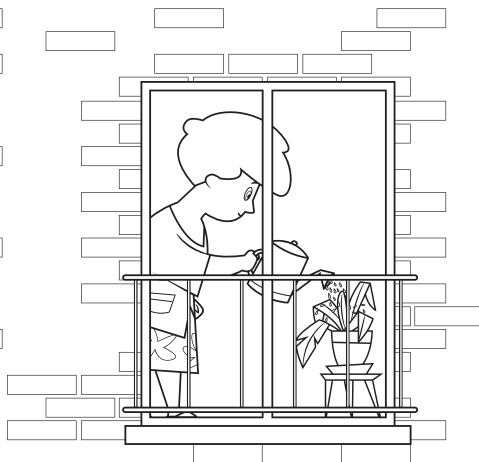
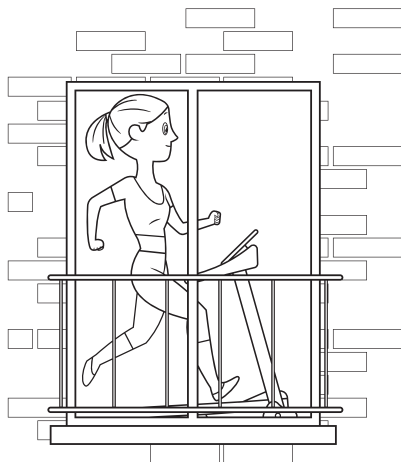




Foto: EP

EU-Parlament fordert mehr leistbaren Wohnraum

Am 21. Jänner stimmte das Europäische Parlament mit deutlicher Mehrheit für den Initiativbericht »Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum«. Damit zeichnet sich eine Trendwende in der europäischen Wohnungspolitik ab.

Die EU soll Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum als durchsetzbares Menschenrecht anerkennen und die Beseitigung von Obdachlosigkeit vorantreiben, so die Abgeordneten zu dem Bericht, der mit 352 Stimmen bei 179 Gegenstimmen und 152 Enthaltungen angenommen wurde.

Wohnraum ist der höchste Ausgabenposten der europäischen Bürger. Berücksichtigt man die Wohnkosten, dann sind 156 Millionen Menschen in Europa von Armut bedroht. Die COVID-19-Pandemie wird die Situation weiter verschärfen und die Rezession und der Verlust von Arbeitsplätzen werden mittelfristig die Überbelastung durch Wohnkosten noch weiter steigen lassen. Schon jetzt ist jeder 10. Haushalt in der EU durch Wohnkosten überbelastet und muss mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben.

Marie Linder, Präsidentin des Internationalen Mieterbundes IUT, sah die Entscheidung als Trendwende in der europäischen Politik. »Während nationale Regierungen noch glauben, dass der Markt alle Wohnungsprobleme lösen wird – mit verheerenden Folgen für bezahlbaren Wohnraum nicht nur in Europa – zeigt das EU-Parlament Spekulation und Investitionsbarrieren die rote Karte und fordert Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für alle.«

MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler begrüßte die Einigung: »Der

Bericht stärkt den Mieterschutz und unterstützt unsere nationalen Bemühungen für leistbares Wohnen und ein faires Mietrecht.«

Zentrale Forderungen

Der Initiativbericht umfasst folgende Forderungen:

- **Mietpreisstabilisierung** sowie klare nationale Mietregelungen statt explodierender Mietsteigerungen durch weitere Marktliberalisierung.
- **Eine Wohnungspolitik**, die auf dem Prinzip der Neutralität zwischen Eigentum, privatem und gefördertem Wohnraum basiert.
- **Ein mieterfreundlicher EU-Green-Deal** mit Warmmietenneutralität nach Renovierung und Modernisierung.
- **Förderung von Investitionen** in bezahlbaren, sozialen und öffentlichen Wohnungsbau statt unreguliertem, unbegrenztem Marktzugang für profitorientierte Investoren, entfesselter Spekulation und Ausverkauf unserer Städte.
- **Ein restriktives Rahmenwerk** für Kurzzeitvermietungen in der EU.
- **Ein Moratorium** von Energieabschaltungen im Winter.
- **Umsetzung des finnischen »Housing first«-Programms** (in ganz Europa zur strukturellen Bekämpfung der Obdachlosigkeit).
- **Beseitigung von Investitionshemmnissen** im EU-Wettbewerbsrecht durch Streichung der engen Zielgruppe für den sozialen Wohnungsbau in den EU-Beihilfavorschriften.

- **Reform des EU-Rahmens** für die wirtschaftspolitische Steuerung, um massive Investitionen in die Wohnungsbau-Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zu ermöglichen, anstatt die EU-weite Investitionslücke im Wohnungsbau von 57 Milliarden Euro pro Jahr weiter zu vergrößern.
- **Schutz gefährdeter Gruppen** auf dem Wohnungsmarkt - Mieterschutz, Sicherheit des Wohnraums, fairer und gleichberechtigter Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für kleine und mittlere Einkommensgruppen statt spekulativer Verdrängung von Menschen mit systemrelevanten Berufen aus unseren Städten.

Wie geht es weiter?

Die EU-Kommission muss nun auf diesen Initiativbericht reagieren und geeignete gesetzgeberische und finanzielle Maßnahmen vorschlagen, die dann von den EU-Mitgliedstaaten vereinbart und gebilligt werden müssen.

»Der Bericht bietet konkrete Lösungen, um auf allen Ebenen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Wir können die Wohnungskrise lösen, wenn wir es wollen, und wir können die Obdachlosigkeit bis 2030 beenden«, sagte die niederländische Berichterstatterin Kim van Sparrentak.

IUT-Präsidentin Linder erwartet erste konkrete Ergebnisse beim Treffen der EU-Wohnbauminister im Oktober 2021.



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

facebook.com/MVOE.Mietervereinigung.Oesterreichs

Hilfe! Wanzen im Bett!

Ein geschockter Mieter wandte sich an die Experten der Mietervereinigung Oberösterreich. Neben rascher Hilfe brachte deren Intervention auch eine Mietzinsminderung.

Eine äußerst ungestüme Entdeckung musste Herr M. im Sommer 2020 in seiner gemieteten Wohnung der Wohnbaugenossenschaft X machen. Nachdem ihn mehrere unerklärte Einstiche und Quaddeln an seinem Körper quälte, ging unser Mitglied auf Suche und machte dabei eine schreckliche Entdeckung: Unter seiner Matratze tummelten sich unzählige Bettwanzen.

Verzweifelt und geschockt wandte sich der Mieter an das Team der Mietervereinigung Oberösterreich und übergab seinen Fall zur weiteren rechtlichen Bearbeitung. Die Wohnbaugenossenschaft zeigte sich sofort sehr kooperativ, engagierte



Nicole Hager-Wildenrotter ist Landesgeschäftsführerin der Mietervereinigung Oberösterreichs.

Schädlingsbekämpfungsfirmen und beauftragte eine Hundeführerin mit dem Einsatz von Schnüffelhunden, um alle möglichen noch verbliebenen Tiere aufzuspüren. Die Hausverwaltung fand rasch die Ursache für das Auftreten dieser Schädlinge: Eine im Nebenhaus wohnhafte Mietpartei hatte dieses Problem in ihrer Wohnung, verschwiegen dies und machte keine Meldung. So konnten sich die Schädlinge auf die anderen Gebäudeteile unentdeckt ausbreiten.

Die gesetzten Interventionen zeigten allerdings ihre Früchte und nun scheint das Bettwanzenproblem nachhaltig gelöst. Herr M. wurde für die Zeit der massiven Beeinträchtigung mit

einer angemessenen Mietzinsminderung gemäß § 1096 *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)* als Gewährleistungsfolge aufgrund des nicht vertragskonformen Zustands von der Wohnungsgenossenschaft mit knapp 2.000 Euro entschädigt und erhielt zudem für seinen persönlichen Einsatz einen entsprechenden Ersatz in der Höhe von weiteren 400 Euro. Die Freude bei ihm und beim Team der Mietervereinigung OÖ über diesen Erfolg war groß.

Rat & Hilfe für Mieter
Angebot und Außenstellen der MVÖ OÖ:



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

Lärm!

Was tun?

Pandemiebedingt verbringen wir alle mehr Zeit zu Hause - das lässt nachbarschaftliche Konflikte gedeihen. Was können Mieter, die sich von Lärm belästigt fühlen, dagegen tun?

»In den modernen Wohnungen muss noch manches besser werden. Zum Beispiel kann man zwar hören, was für ein Fernsehprogramm der Nachbar eingestellt hat, aber man sieht es noch nicht.«

Karl Farkas



Elke Hanel-Torsch
ist Landesvorsitzende
der Mietervereinigung
Wien.

Jeder dritte Österreicher fühlte sich 2019 in seiner Wohnung durch Lärm belästigt: Auf Platz eins der Störquellen lag Verkehrslärm. Auf Platz zwei folgten bereits die Nachbarn - und das noch vor Beginn der Pandemie. Am meisten von Lärm gestört zeigten sich die Wiener, und hier vor allem jene, die in Gründerzeithäusern (errichtet vor 1919) wohnen.

Die Grenze zwischen Geräusch und Lärm ist subjektiv; der Schallpegel, gemessen in Dezibel (dB), ist dagegen objektiv messbar. Der eingangs vom unvergessenen Karl Farkas erwähnte Fernseher liefert bei Zimmerlautstärke etwa 60 dB.

Ein Staubsauger kommt im Schnitt bereits auf 70 dB. Der auf den ersten Blick moderat wirkende Unterschied von 10 dB ist für unsere Wahrnehmung tatsächlich immens und bedeutet eine Verdoppelung des Lautheitseindrucks.

Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) ►



- zufolge soll in einem Schlafraum ein Dauerschallpegel von 30 dB und ein Spitzenschall von 45 dB nicht überschritten werden, um Menschen vor Schlafstörungen zu schützen. Wer länger konzentriert arbeiten muss – beispielsweise im Homeoffice –, wird ab einer Geräuschintensität von etwa 50 dB gestört.

Lärm aus rechtlicher Sicht

Rechtlich wird Lärm – wie z.B. Geruch oder Licht – als einwirkende »Immission« verstanden, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung Wien. Der Umgang mit Störungen durch Immissionen wird nicht im Mietrechtsgesetz (MRG) geregelt, sondern auf der einen Seite durch Landesgesetze und auf der anderen Seite durch Vorschriften zum so genannten Nachbarrecht im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

Rücksichtnahme

Im Nachbarrecht des ABGB ist das sogenannte Rücksichtnahmegebot (§ 364) verankert, das die Freiheiten des Einzelnen

dort enden lässt, wo der Nachbar beeinträchtigt wird. Als Nachbarn gelten dabei alle, die im Einflussbereich einer Liegenschaft leben. Diese nachbarrechtlichen Vorschriften gelten nicht nur für Grundstücke sondern sinngemäß auch für Wohnungen.

Ruhezeiten

Ruhezeiten sind in Österreich nicht einheitlich geregelt. Wann der Rasenmäher oder die Waschmaschine in Betrieb gehen dürfen, ist von Ort zu Ort verschieden. Empfehlenswert ist daher immer eine Recherche bei der Gemeinde. Generell gelten meist Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztags.

Ortsüblichkeit und Zumutbarkeit

Klar ist: Ortsübliche und zumutbare Beeinträchtigungen muss man hinnehmen. Bei der Beurteilung, was ortsüblich ist, kommt es auf die unmittelbare Wohnumgebung an. Beispielsweise ist das Krähen eines Hahnes in einem

dörflich-ländlichen Gebiet durchaus üblich, wie der Oberste Gerichtshof (OGH) in einem Urteil (4Ob99/12f) feststellte. Lärm durch stundenlange Proben einer Heavy-Metal-Band beurteilte der OGH auch im dicht verbauten Stadtgebiet als nicht ortsüblich (2Ob166/14x). Was wiederum zumutbar ist, wird nicht durch das subjektive Empfinden des sich gestört fühlenden Nachbarn, sondern das eines Durchschnittsmenschen, der sich in der Lage des Gestörten befindet, bestimmt.

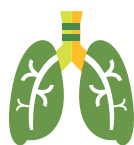
Wie laut ist zu laut?

Für eine Störung durch Lärm gibt es keinen bestimmten dB-Pegel; die Beurteilung erfolgt immer im konkreten Einzelfall. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass herbeigerufene Polizisten beurteilen können, ob bei einer konkreten Lärmbelästigung das Maß des Erträglichen überschritten ist.

Was kann der Mieter tun?

»Wenn man sich von einem lärmenden Nachbarn gestört fühlt, hilft am besten das Gespräch«,

Lärmpegel in Dezibel (dB(A))



ATMEN

BLÄTTER-
RASCHELN

FLÜSTERN

KÜHL-
SCHRANK

REGEN

GESPRÄCH

0 dB

10 dB

20 dB

30 dB

40 dB

50 dB

60 dB

rät Hanel-Torsch. Bringt das keine Lösung, dann haben Mieter im Prinzip drei Möglichkeiten.

1. Der Mieter kann den Sachverhalt bei der Polizei anzeigen, denn die Erregung störenden Lärms in ungebührlicher Weise stellt nach den jeweiligen Landespolizeigesetzen einen Verwaltungsstraftatbestand dar. Dabei ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob eine angezeigte Lärmerregung störend und ungebührlich ist. Die Beurteilung erfolgt in der Regel durch die Polizei. Die Behörde kann in der Folge eine Verwaltungsstrafe aussprechen. In Wien droht einem Lärmstörer eine Geldstrafe bis zu 700 Euro.

2. Der Mieter kann direkt gegen den störenden Nachbarn vorgehen und gegen ihn eine Klage (gemäß § 364 ABGB) einbringen, womit dem Störer die Pflicht auferlegt werden soll, die Störungen künftig zu unterlassen.

3. Der Mieter kann sich aber auch an seinen Vermieter wenden und von diesem Abhilfe

verlangen. Der Vermieter hat die Pflicht, Mieter gegen Störungen Dritter zu schützen. Da dieser Anspruch aber nur bei einer wesentlichen Störung entsteht, wird das in Einzelfällen nicht sinnvoll sein.

Im Wiederholungsfall sieht die Sache anders aus. Wenn ein Mieter den anderen das Zusammenleben auf Dauer verleidet, indem er rücksichtslos lärmt, kann das sogar ein Kündigungsgrund sein.

Mietzinsminderung

Wenn durch Lärm der vertragsgemäße Gebrauch des Mietgegenstands nicht mehr möglich ist, sind Mietzinsminderungen möglich. Für Lärmbelästigungen wurden bislang seitens der Gerichte maximal 25 Prozent Mietminderung zugestanden.

Hanel-Torsch: »Wir raten unbedingt dazu, vor einer Mietminderung Fachleute wie unsere Juristen zu kontaktieren, da jede unvollständige Mietzinszahlung zu einer Mietzins- und/oder Räumungsklage führen kann.«

i Weitere Infos

Zimmerlautstärke

Musikinstrumente mit Lautstärkenreglern, Fernseher und Stereoanlage sollten auch untertags lediglich auf Zimmerlautstärke gespielt werden. Diese Lautstärke wird einer OGH-Entscheidung zufolge dann eingehalten, »wenn die Geräusche innerhalb der Wohnungen der übrigen Bewohner nicht mehr oder doch kaum noch vernommen werden können, sodass die Nachbarn dadurch auch nicht wesentlich gestört werden.«

Beispiele für Verwaltungsstrafen - Lärmerregung:

- Betreiben einer Waschmaschine (lautes Schleudern) nach 22 Uhr
- Lautes Radiospielen um 6 Uhr früh
- Alleinlassen eines über einen längeren Zeitraum bellenden Hundes in der Wohnung.

Grafik: b44022101/istockphoto.com, MW0



AUTO

LKW

HAARFÖN

HELI

POSAUNE

SIRENE

DÜSENJET

KNALLKÖRPER

70 dB

80 dB

90 dB

100 dB

110 dB

120 dB

130 dB

140 dB



Michelle Schlögl (22): »Das Arbeitsklima ist super.«

Das Team am Schalter

Werfen Sie mit *Fair Wohnen* exklusiv einen Blick hinter die Kulissen der Mietervereinigung und lernen Sie die Menschen, die tagtäglich für Sie im Einsatz sind, kennen. Im ersten Teil unserer Serie stellen wir die Mitarbeiter des Schalters im Servicecenter Wien vor.

Das freundliche Team am Schalter in Wien besteht aus Michelle Schlögl (22) und Nemanja Panic (31). Viele MVÖ-Mitglieder hatten schon mindestens einmal Kontakt zu den beiden. Zu Ihren Aufgaben zählen Empfang und

Kundenbetreuung, Terminvergabe sowie die Koordination mit den beratenden Juristen im Servicecenter.

Auswirkungen der Pandemie

Die Pandemie änderte auch den Alltag am Schalter. Während

des ersten Lockdowns im März 2020 blieb das Servicecenter geschlossen. Erst nach Ostern waren wieder persönliche Termine möglich, allerdings nur unter weitreichenden Hygienevorkehrungen. Die strikte Einhaltung des Sicherheitskonzepts



Nemanja Panic (31): »Wir greifen den Kolleginnen und Kollegen unter die Arme und sind die guten Hausgeister.«

schützte Michelle und Nemanja bei der täglichen Arbeit. Trotz der Lockdowns waren über 4.000 persönliche Beratungen für Mitglieder zu organisieren. Steigende Infektionszahlen brachten im Winter einen neuerlichen Lockdown, mit 9. November wurden persönliche Beratungstermine in telefonische umgewandelt, im Servicecenter fand bis Redaktionsschluss aus Sicherheitsgründen nur Dokumententransfer statt. »Derzeit gibt es mehr telefonische als persönliche Kontakte«, erzählt Michelle, die im Lauf des Pandemie-Jahres zum MVÖ-Team gestoßen ist.

Arbeitsklima

Seit der Gründung vor 110 Jahren kennzeichnet Solidarität die MVÖ - nach außen wie nach innen. Während Zusammenhalt und Teamgeist bei vielen Unternehmen als Schlagworte auf dem Flipchart des letzten Teambuilding-Seminars vergilben, werden sie bei der MVÖ

ganz selbstverständlich gelebt. Kein Wunder also, dass sowohl Michelle wie auch Nemanja die konstruktive Zusammenarbeit mit den Kollegen im Haus betonen, wenn sie über ihre Tätigkeit sprechen. »Das Arbeitsklima ist super«, sagt Michelle. »Wenn corona-bedingt bei uns im Servicecenter die Frequenz geringer ist, helfen wir beim

Rat & Hilfe
Angebot der Mietervereinigung Wien:



mietervereinigung.at/736/Leistungsumfang-Zustandigkeit

Aktenservice und greifen Kollegen in der Verwaltung unter die Arme«, ergänzt Nemanja. »Wir sind ein bisschen die guten Hausgeister.« Wie es sich für einen guten Hausgeist gehört, beherrscht der von seinen Freunden kurz »Nemo« genannte 31-Jährige mehrere Sprachen fließend und kann sich neben Deutsch auch in Englisch, Italienisch und Serbokroatisch unterhalten.



Erste Anlaufstelle für Mieter: das Servicecenter der Mietervereinigung Wien.

In ihrer Freizeit trennen sich die Wege von Michelle und »Nemo«, wengleich die beiden eine gemeinsame Leidenschaft zur Steigerung der Fitness verbindet. »Calisthenics« nennt sich die Kraftsportart mit Eigengewichtsübungen, der »Nemo« mit eiserner Konsequenz nachgeht.

Bald schon, so hoffen alle im Haus, wird die Pandemie Geschichte sein und das Schalteam die Plakate zu Maskenpflicht und Abstandsregeln ganz hinten im Lager verstauen.

Höhenflug für den Freilufttourismus

Die Pandemie hat der Freizeit im Grünen zu einem neuen Boom verholfen. Für die Natur ist das nicht immer positiv. Das grenzübergreifende EU-Projekt „Allianz der Alpen“ sucht nach neuen Wegen für den Outdoor-Tourismus.



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

In den ersten Frühlingstagen nach dem wochenlangen Lockdown suchen wieder viele von uns Erholung und Ausgleich in der Natur. Beim Wandern, Klettern oder Mountainbiken. Der Freilufttourismus, ob mit oder ohne sportlichen Ehrgeiz, ist zum neuen weltweiten Mainstream geworden. Die selbstbestimmte Bewegung in der freien Landschaft tut nach den Einschränkungen durch die Corona-Krise Geist und Körper gut. Außerdem ist die Ausrüstung, je nach Sportart, leistbar und auch die Kosten der Ausflüge sind überschaubar. Bisher bleibt der Radius der meisten Kurzurlauber, wie schon im vergangenen Sommer, eher klein.

Harte Zeiten für Kleinstbetriebe

Der Tourismus ist einer der Sektoren, der durch die Corona Maßnahmen am härtesten getroffen wurde. Mehr als sieben Millionen Arbeitsplätze im Tourismus sind in Gefahr, zahlreiche Unternehmen sind nach wie vor von Insolvenz bedroht. Die Europäische Union unterstützt die krisengebeutelten Unternehmen weiterhin mit Sofortliquiditätshilfen. Darüber hinaus wurden 100.000 kleinen Unternehmen bis zu acht Milliarden Euro aus dem Europäischen Investitionsfonds zugesichert.

»Diese Hilfe ist für die Unternehmen überlebenswichtig. Wo noch mehr getan werden muss, ist im Kulturbereich und anderen Branchen, die brach liegen und so eng an den Tourismus gebunden sind. Besonders die Lage der Einmannbetriebe ist dramatisch«, sagt EU-Abgeordneter Hannes Heide.

Lerne deine Heimat kennen

Die Seen- und Berggebiete in Kärnten, der Steiermark und Salzburg gehörten 2020 zu den Favoriten der Ausflügler. Solange die Unterkünfte geschlossen sind, bleibt es für die meisten bei Tagestrips im eigenen Bundesland. »Für die Regionen ist der Freilufttourismus eine unglaubliche Chance. Es sind oft gerade kleine Betriebe die davon profitieren und die Wertschöpfung bleibt zum größten Teil in den Regionen«, so Heide. Das alles ist aber nicht zwingend umweltverträglich. Der Bad Ischler kennt die Schattenseiten der vielen Gäste und engagiert sich im Europäischen Parlament besonders für die klimafreundliche Regionalentwicklung: »Tausende Urlauber hinterlassen auch unerwünschte Spuren, deshalb ist die Entwicklung von nachhaltigen und klimafreundlichen Ideen für die Regionen so wichtig«. Zurückgelassener Müll, Unfälle und

Schäden in der Landschaft können das Ökosystem langfristig schädigen.

Stau am Berg

59 österreichische Gemeinden haben sich deshalb dem Projekt »Allianz der Alpen«, das von der Europäischen Union unterstützt wird, angeschlossen. Das Gemeindeforschungsnetzwerk sucht nach nachhaltigen Ideen für den Outdoor-Tourismus im Alpenraum. Die Zahl der Besucher ist durch die Corona-Pandemie rasant gestiegen. Die Bilder vom Stau am Berg sind vielen aus dem vergangenen Sommer noch im Gedächtnis. Auch Orte, wie Hallstatt, wo man wegen fehlender internationaler BesucherInnen eigentlich mit einer ruhigen Saison gerechnet hat, waren teilweise völlig überlaufen. Im slowenischen Nationalpark Triglav kamen im Sommer bis zu 7.000 Tagesgäste. Eine unerträgliche Situation für die Bevölkerung und die Gäste, der man in der kommenden Saison mit einer Begrenzung auf 1.500 Personen pro Tag entgegenwirken will. Eine Taktik, die für Österreichs Skitourismus aus epidemiologischen Gründen bereits im Einsatz ist.

Wandern auf Abwegen

Social Media und die »perfekten« Urlaubsbilder können

einzelne Reiseziele manchmal überraschend zu Urlaubs-Hotspots machen. „Um den Ansturm in die richtigen Bahnen zu lenken, sind klare Rahmenbedingungen von der Politik gefragt. Nur so kann die Natur für zukünftige Generationen erhalten werden“, ist Hannes Heide überzeugt. Gerade was die klimafreundliche Anreise betrifft, können finanzielle Anreize, wie geförderte, günstige Tickets die Entscheidung hin zu Bus und Bahn lenken. Die Digitalisierung verändert nicht nur die Auswahl von Reisezielen – sie gibt den Besuchern auch im eigentlich ungewohnten Terrain durch GPS und digitale Karten ein großes Sicherheitsgefühl. Der Umweltschutz spielt für viele bei der Auswahl ihrer Pfade keine große Rolle. Um die Belastungsgrenzen der Natur nicht zu überschreiten sind deshalb geführte Wanderungen in Zukunft eine wesentliche Voraussetzung für nachhaltigen Tourismus und ein konfliktfreies Nebeneinander. Darin sind sich auch die meisten Mitglieder der „Allianz der Alpen“ einig. Auf schützenswerte Gebiete und Verhaltensregeln in der der Natur muss aber zusätzlich hingewiesen werden, denn nicht jede/r will sich einer Wandergruppe in der Natur anschließen. Dabei ist kreative Aufklärungsarbeit gefragt, die zu mehr Bewusstseinsbildung rund um den Naturschutz führt.

Allianz der Alpen

Das Interreg geförderte Gemeindeforschungsnetzwerk verbindet engagierte Ortschaften und Regionen in den Alpen. Die Mitglieder aus Österreich, Deutschland, Frankreich, Italien, Slowenien, Liechtenstein und der Schweiz setzen sich für nachhaltigen und sozial verträglichen Tourismus in den Bergen ein.



»Stau am Berg« heißt es in der Corona-Zeit bei beliebten Ausflugszielen.

Die Pandemie im eigenen Zuhause



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

Home-Office, Home-Schooling und nebenbei auch noch das Freizeit-Leben in den eigenen vier Wänden. Die COVID-19 Pandemie hat uns vor allem eines gebracht: viel Zeit zu Hause. Mieter_innen wurden dabei vor viele neue Herausforderungen gestellt. Und vor allem die Belastung von Frauen ist damit überdurchschnittlich stark gestiegen.

Die österreichische Bundesregierung empfiehlt Eltern von schulpflichtigen Kindern einen ruhigen, separaten Arbeitsplatz für den Distanzunterricht zu Hause. Dazu soll es noch einen eigenen Arbeitsplatz fürs Teleworking geben und der Esstisch frei bleiben, damit gemeinsam gegessen werden kann ohne den Arbeitsplatz abbauen zu müssen. Dabei werden in den dazugehörigen Werbekampagnen große, helle Wohnungen gezeigt. Das liegt für viele Menschen fernab jeglicher Realität und Möglichkeit. Ein eigenes Arbeitszimmer,

Computer oder Laptop für jedes Familienmitglied und genügend Zeit, um neben dem eigenen Job auch noch die Kinder beim Home-Schooling zu unterstützen und den Haushalt zu organisieren? Wer putzt, wer kocht, wer geht einkaufen?

Viele Eltern, vor allem jedoch Frauen, hat das letzte Jahr besonders unter Druck gesetzt. Die Work-Life Balance hat in Partner_innenschaften genauso gelitten wie für alleinerziehende Eltern, der Großteil davon sind Frauen. Dies ist einer der vielen Gründe, warum immer mehr

Frauen nicht mehr am Arbeitsmarkt sind. Gleichzeitig gab es schon bisher die drei »Gaps« – bei Lohn, Pension und unbezahlter (Sorge-)arbeit. Also die Gräben, die Frauen immer noch von gerechter Bezahlung für alle trennen. Und diese Gräben werden nicht nur nicht automatisch kleiner, seit Beginn der Pandemie sind sie sogar noch größer geworden. Die Pandemie wirkt hier wie ein Brennglas, das bestehende Ungleichheiten noch vergrößert.

Dazu kommt, dass das Thema Mietkosten im Angesicht



Viele Eltern, vor allem jedoch Frauen hat das letzte Jahr besonders unter Druck gesetzt.

von Massenarbeitslosigkeit und Kurzarbeit ein immer größeres Problem wird. Wohnkosten waren schon vor der Krise eines der größten Armutsrisiken in der EU. Vor allem für Frauen in prekären Verhältnissen. Aber auch die sogenannte Mittelschicht ist durch diese Krise stark getroffen und wird langfristig weniger Geld für Mieten haben. Gleichzeitig kann (oder will) sich nicht jede_r Eigentum leisten.

Die Aussetzung von Räumungen und finanzielle Hilfen der öffentlichen Hand würden hingegen tatsächlich helfen und sollten sich auch gezielt an Frauen richten wie das in Wien zum Beispiel bereits Praxis ist.

Der verpflichtende Rückzug in die eigenen vier Wände hat für Frauen noch eine weitere, dramatische Veränderung mit

sich gebracht. Häusliche Gewalt gegenüber Frauen ist in der EU seit Beginn der Pandemie um 30% gestiegen. Damit ist das eigene Zuhause immer noch der gefährlichste Ort für Frauen. Gewalt, die vom Partner oder anderen Familienangehörigen gegenüber Frauen ausgeübt wird, wird durch die Unsicherheit der aktuellen Situation, zu engem Wohnraum und pandemiebedingte Reglementierung im öffentlichen Raum begünstigt. Das Verlassen der eigenen Wohnung war dabei oft ein Schutz, die Verpflichtung zu Hause zu bleiben hat vielen Frauen diese Möglichkeit genommen.

Durch die Verlagerung des beruflichen, schulischen und jeglichen Freizeitens in das eigene Zuhause geschieht vieles hinter verschlossenen Türen. Damit

darf es aber nicht aus der politischen und gesellschaftlichen Wahrnehmung verschwinden. Gerade jetzt ist es umso wichtiger, auf ein gutes Leben für alle zu Hause zu achten und Mieter_innen bei den neuen Herausforderungen zu unterstützen. Dafür braucht es europäische Lösungen bei denen alle an einem Strang ziehen.

Wichtige Maßnahmen wie leistbaren und guten Wohnraum für alle, Lohntransparenz, Maßnahmen zur Bekämpfung von Armut und Gewalt sowie Vereinbarkeit von Beruf und Familie - um nur ein paar zu nennen - müssen jetzt aktiv angepackt werden. Daher hat das EU-Parlament Anfang des Jahres erneut klar Stellung bezogen und »Leistbares Wohnen für alle« zum Ziel für ganz Europa ausgerufen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

1. Allgemeines

Die Mietervereinigung Österreichs ist ein gemeinnütziger Verein, der sich vorwiegend aus Mitgliedsbeiträgen finanziert.

Unser Ziel ist es, eine allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse herbeizuführen sowie die berechtigten Interessen der Mieter/innen, Wohnungseigentümer/innen und aller anderen Nutzungsberechtigten an Wohnungen, Geschäftslokalen und sonstigen Objekten zu wahren und zu fördern. Um dies zu erreichen, hat die Mietervereinigung ein Beratungs- und Vertretungsservice eingerichtet. Dieses wird von wohnrechtskundigen Rechtsberater/innen durchgeführt.

Ihre Daten werden von uns streng vertraulich behandelt und zum Zwecke der Mitgliederbetreuung elektronisch verarbeitet.

2. Die Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Kalenderjahr der Anmeldung und kann frühestens nach Ablauf von 3 Kalenderjahren gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis spätestens 30.9. eines Kalenderjahres bei der Landesgeschäftsstelle der Mietervereinigung Wien einlangen, damit die Mitgliedschaft zum 31.12. desselben Jahres endet.

Vor Ablauf von 3 Kalenderjahren kann eine außerordentliche Kündigung aus folgenden wichtigen Gründen erfolgen:

- dauerhafter Umzug ins Ausland (Nachweis erforderlich)
- Übersiedlung in ein PensionistInnen- oder Pflegeheim (Nachweis erforderlich)
- andere gleichwertige Gründe

Im Jahr des Beitritts sind die Einschreibgebühr und die Mitgliedsbeiträge bei Anmeldung sofort fällig. Die jährlichen Mitgliedsbeiträge sind zum 1.1. eines Kalenderjahres fällig. Die Höhe der Mitgliedsbeiträge wird vom Landesvorstand im laufenden Kalenderjahr jeweils für das darauffolgende Kalenderjahr festgesetzt. Es kann daher zu Änderungen der Höhe des Mitgliedsbeitrages kommen.

2.a Schüler/innen, Studenten, Lehrlinge

Schüler/innen, Student/innen und Lehrlinge, die das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind von der Einschreibgebühr befreit.

2.b Zusatzmitgliedschaft

Wurden unter einer Adresse mehrere, nebeneinander liegende Objekte zusammengelegt, wobei die bisherigen Mietverträge aufrecht bestehen blieben, so muss pro Vertrag eine Mitgliedschaft bestehen. Allerdings gilt für die zusätzlichen Objekte ein ermäßigter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 29,00 (2021). Sie legen bei Abschluss der Mitgliedschaft fest, welcher Mietvertrag als „Hauptadresse“ gilt und welcher Vertrag als „Nebenadresse“. Kündigen Sie die Hauptadresse, endet die Mitgliedschaft zu der Nebenadresse ebenfalls.

3. Zustelladresse

Unsere Mitglieder sind verpflichtet, uns etwaige Änderungen der Zustelladresse zeitgerecht schriftlich mitzuteilen. So lange uns eine Änderung der Zustelladresse nicht bekannt ist, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Objektes der Mitgliedschaft.

4. Beratung und Vertretung

Die Mietervereinigung bietet ihre Serviceleistungen der Rechtsberatung und der Rechtsvertretung nur jenen Personen an, die über eine aufrechte Mitgliedschaft für das betreffende Objekt verfügen und ihren Verpflichtungen gemäß § 9 des Vereinsstatuts, insbesondere der pünktlichen Bezahlung der Mitgliedsbeiträge, nachkommen. Im Falle der Rechtsvertretung muss die Mitgliedschaft während des gesamten Verfahrenszeitraumes aufrecht bleiben.

5. Erweiterter Mitgliedsbeitrag bei Verfahrensführung

Bitte beachten Sie, dass in bestimmten Fällen, in denen neben der Rechtsberatung noch weitergehende rechtliche Tätigkeiten der Mietervereinigung (wie beispielsweise außerbehördlicher Schriftverkehr, Vertretungstätigkeit vor der Schlichtungsstelle oder Gericht, etc.), in Anspruch genommen werden, ein erweiterter Mitgliedsbeitrag von derzeit € 35,00 (2021) jährlich zu bezahlen ist (für die Dauer des Verfahrens).

6. Erhöhter Mitgliedsbeitrag bei sofortiger Verfahrensführung

Wenn Sie uns mit der Führung eines Verfahrens beauftragen und zum Zeitpunkt des Anfalls noch keine sechsmonatige Mitgliedschaft für das betreffende Objekt bestanden hat, wird einmalig ein erhöhter Mitgliedsbeitrag von € 165,00 (2021) fällig.

Die genauen Voraussetzungen, wann diese Mitgliedsbeiträge zum Tragen kommen, entnehmen Sie bitte den Informationsblättern „Informationsblatt für erweiterten und erhöhten Mitgliedsbeitrag“ (mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/2020_Info_erweiterter_Mitgliedsbeitrag_Wien.pdf) und „Vertragsbedingungen bei ermäßigter Zuweisung oder einer Vorsprache in wohnrechtlichen Angelegenheiten beim Anwalt“ (mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/Erm_Zu_2020.pdf). ▶

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien

► 7. Vollmacht

Sobald Sie uns eine Prozessvollmacht erteilt haben, sollten Sie nichts mehr unternehmen, ohne dies vorher mit Ihrem/r Betreuer/in abzusprechen. Denn offiziell hat die Mietervereinigung Ihre Vertretung übernommen und setzt alle notwendigen Schritte. Eigenmächtiges Handeln Ihrerseits ohne unser Wissen kann zu unbehebbar Schänden führen. Wenn Sie eigenmächtig und ohne Absprache mit Ihrem/r Betreuer/in handeln, übernimmt die Mietervereinigung keinerlei Haftung für die daraus resultierenden Folgen!

8. Kostentragung in Verfahren die von der Mietervereinigung durchgeführt werden

Folgende Leistungen sind durch die Mitgliedschaft abgedeckt: Beratung in wohnrechtlichen Angelegenheiten sowie Ihre Vertretung bei Verfahren vor der Schlichtungsstelle sowie vor Gericht im Rahmen des Außerstreitverfahrens. Bitte beachten Sie jedoch, dass bei gewissen Verfahren ein erweiterter Mitgliedsbeitrag zu bezahlen ist (siehe Punkt 5.)

Beachten Sie, dass bei einem Verfahren auch sogenannte gerichtliche Barauslagen (wie Gerichts- und Stempelgebühren, Kosten für Grundbuchsauszüge, Sachverständigengebühren, Meldeanfragen sowie sonstige Gebühren, die im Zuge des Verfahrens seitens der Schlichtungsstelle bzw. dem Gericht gefordert werden) anfallen können. Diese Kosten müssen von Ihnen getragen bzw. bevorschusst werden. Genauere Informationen entnehmen Sie bitte dem „Informationsblatt Verfahrenskosten“ (mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/Verfahrenskosten2020.pdf).

9. Datenschutz

Der Schutz Ihrer Daten ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre personenbezogenen Daten werden für die Zwecke der Mitgliederverwaltung, -betreuung und -information sowie für die Erfüllung des Vereinszweckes (Beratung und Vertretung in wohnrechtlichen Angelegenheiten) von uns verarbeitet. Mit Ihrem Beitritt entsteht ein Vertragsverhältnis mit der Mietervereinigung Österreichs, das auch Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist.

Datenübermittlungen finden nur innerhalb unserer Organisationen sowie zu Auftragsverarbeitern (wie z.B. Druckereien oder Versandagenturen) statt. Ihre Daten können zur Datenweitergabe an Dach- und Fachverbände an diese weitergeleitet werden. Die Verarbeitungszwecke bei Dachverbänden erstrecken sich auf die rechtliche, steuerliche, administrative Unterstützung des Vereins, die Abwicklung von gemeinsam Projekten und Veranstaltungen, auf die Durchführung von Kursen und Fortbildungen, auf Unterstützung und Zusammenarbeit in Bereich Öffentlichkeitsarbeit und vieles mehr. Es werden keine Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt.

Ihre Daten werden solange verarbeitet, solange Ihre Mitgliedschaft aufrecht ist bzw. solange noch Ansprüche aus der Mitgliedschaft bestehen können und sofern nicht gesetzlich längere Aufbewahrungsfristen vorgeschrieben sind. Es findet keine automatisierte Entscheidungsfindung, Scoring, Profiling oder Vergleichbares statt.

Sie haben das Recht auf Auskunft, auf Berichtigung oder Löschung, sowie ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, auf Widerspruch und auf Datenübertragbarkeit. Im Falle einer angenommenen Unstimmigkeit des Schutzes Ihrer personenbezogener Daten haben Sie das Recht sich bei der österreichischen Datenschutzbehörde (www.dsb.gv.at) zu beschweren.

Verantwortlicher der Datenverarbeitung ist: Mietervereinigung, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Telefonnummer: 050195
Kontaktadresse unseres Datenschutzbeauftragten ist: datschutzbeauftragter@mietervereinigung.at

AGB
der MVÖ Wien als
Download im Internet:



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/AGB/AGB_Wien_MV_2021.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/AGB_Wien_MV_2021.pdf)

Allgemeine Geschäftsbedingungen Ihrer Landesorganisation in ...

Niederösterreich/
Burgenland



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/AGB/2020AGB_NOE.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/AGB/2020AGB_NOE.pdf)

Oberösterreich



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVOE%200%C3%96/
Informationsblatt_Neubeitritte_2018.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%200%C3%96/Informationsblatt_Neubeitritte_2018.pdf)

Steiermark



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVOE%20Stmk/LEISTUNGS-
KATALOG%202021.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Stmk/LEISTUNGS-KATALOG%202021.pdf)

Salzburg/
Kärnten



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/2020_AGB_Salzburg_Ka-
ernten.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/2020_AGB_Salzburg_Kaernten.pdf)

Tirol



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/2020_AGB_Tirol.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/2020_AGB_Tirol.pdf)

Vorarlberg



[mietervereinigung.at/
App_Upload/ckfinder/userfiles/
files/MVOE%20Vorarlberg/2018-
AGB_Vorarlberg.pdf](http://mietervereinigung.at/App_Upload/ckfinder/userfiles/files/MVOE%20Vorarlberg/2018_AGB_Vorarlberg.pdf)

Schauplatz MVÖ

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

Wien

Neue Sitz-Steh-Tische in der Wiener Zentrale

Gesünderes und produktiveres Arbeiten versprechen die Hersteller der höhenverstellbaren Schreibtische, mit denen Mitarbeiter der Zentrale in Wien auf Wunsch ausgestattet wurden. Die Tische sind elektrisch individuell verstellbar und ermöglichen es, wahlweise im Stehen oder im Sitzen zu arbeiten. Studien zufolge werden durch die über den Tag gerechnet kürzeren Sitzphasen Skelett und

Muskulatur entlastet, wobei sich ein Sitz-/Steh-Verhältnis von 2:1 als besonders empfehlenswert herausgestellt haben soll.

Die überwiegende Mehrzahl der Kollegen hat sich – wie Teamleiter Rene Watzinger (Bild) – für diese neue Variante der Arbeitsplatzgestaltung entschieden. Der Autor dieser Zeilen ist dagegen einer der wenigen Sitzenbleiber.



Wien

MVÖ live im ORF

Die Medienpräsenz der MVÖ legte im Jahr 2021 noch einmal deutlich zu. Am 17. Februar hatte Jurist Martin Brunnhauser aus Wien seine TV-Premiere als Live-Gast zu (den komplizierten) mietrechtlichen Fragen rund um die Corona-Stundungen, Nachzahlungen, Räumungsklagen und Delogierungen in der ORF-Sendung »Studio 2«. Rund fünf Minuten dauerte der Talk mit Moderator Norbert Oberhauser. Das Video des Gesprächs erfreute sich auf der MVÖ-Facebookseite großer Beliebtheit.

Martin Brunnhauser vor dem Eingang zum ORF-Studio in Wien-Liesing.



Fotos: MVÖ



Präsident Georg Niedermühlbichler beim ersten Schnelltest-Termin in der MVÖ-Zentrale.

Wien

Schnelltests für MVÖ-Mitarbeiter

Seit Februar gibt es für die Mitarbeiter der MVÖ Wien im Betrieb die Möglichkeit, sich regelmäßig auf eine Infektion mit SARS-Cov-2 testen zu lassen. Erste Testperson und gutes Beispiel bei der Schnelltest-Premiere war MVÖ-Präsident Georg Niedermühlbichler. Auch Selbsttests und FFP2-Masken stehen für die Mitarbeiter gratis zur Verfügung.



Wien: Corona-Selbsttests und FFP2-Masken stehen bereit.

Oberösterreich

Welser Mietervereinigung hat neu eröffnet!

Am 9. Februar 2021 war es endlich soweit: Tag 1 für den Sprechtag der Welser Mietervereinigung im neuen Büro am Kaiser-Josef-Platz 23-25. Aufgrund der zentralen Lage ist das Welser Büro leicht zu erreichen und organisiert unser Kollege Dr. Andreas Bernögger wie immer jeden Dienstag von 8:00 bis 12:00 Uhr schnelle und unkomplizierte Beratung. Das Team freut sich auf Euch!



Mietrechtsexperte Andreas Bernögger berät in Wels.



Monika Zwanzger beim Tausch der EDV in der Landesgeschäftsstelle Graz.

Steiermark

Neue EDV-Hardware für die Landesorganisation Steiermark

Der technische Fortschritt macht auch vor der Landesgeschäftsstelle Graz nicht halt.

Nach über 10 Jahren Nutzungsdauer wurden die Arbeitsplätze der JuristInnen und der Sekretärin mit neuen PC Standgeräten und Monitoren ausgestattet. Auch für die Altgeräte konnte noch eine Verwendung gefunden werden. Die Altgeräte wurden dem gemeinnützigen Verein »PCs für alle« in Form einer Spende im Februar 2021 übergeben.

Der Verein »PCs für alle« (www.pcsfueralle.at) nimmt gebrauchte PCs, Laptops, Monitore und Zubehör in Form von Spenden entgegen.

Die Geräte werden vor Ort aufbereitet und danach kostenlos an Schulen, karitative NGOs sowie an finanziell schlecht gestellte Menschen übergeben.

Die Mietervereinigung Steiermark freut sich, dass die Altgeräte so noch weiterhin sinnvoll genutzt werden können.

Servicestellen in Österreich

Wien

Zentrale Servicestelle

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

1020 Leopoldstadt / 1200 Brigittenau

Praterstern 1, 1. Stock
Mail: leopoldstadt@mietervereinigung.at
Termine nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

1040 Wieden, 1050 Margareten und 1060 Mariahilf

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

1090 Alsergrund

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

1100 Favoriten

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

1110 Simmering

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

1120 Meidling

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

1130 Hietzing

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

1140 Penzing

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

1150 Rudolfsheim-Fünfhaus

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

1160 Ottakring

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

1170 Hernals

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

1180 Währing/1190 Döbling

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

1210 Floridsdorf

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

Liebe Mitglieder, liebe Ratsuchende!

Aufgrund der virusbedingten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen sind unsere Kapazitäten für persönliche Beratungen limitiert – bitte nutzen Sie daher auch weiterhin verstärkt unser für Sie **optimiertes und aufgestocktes Beratungsangebot per Telefon und per Internet.**

Bleiben Sie gesund, wir freuen uns auf Sie – bis bald!

1220 Donaustadt

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

1230 Liesing

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

Niederösterreich

Landessekretariat NÖ

3100 St. Pölten

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

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

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

Burgenland

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

Steiermark

LANDESGESCHÄFTSSTELLE GRAZ

8020 Graz, Feuerbachgasse 1

Öffnungszeiten: Montag bis
Freitag von 8 bis 12 Uhr

Tel: 050195-4300,

Fax: 050195-94300

Mail: steiermark@mietervereinigung.at

Homepage: www.mietervereinigung.at

Rat und Hilfe in allen Wohnrechtsfragen!



REGION WEST

8940 Liezen

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

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 10.00–12.00 Uhr

Termine: 15. März, 19. April, 17. Mai

8793 Trofaiach

Stadtgemeindeamt, Luchinettigasse 9

Besprechungszimmer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 16. März, 20. April, 18. Mai

8790 Eisenerz

Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung unter 0676/6882863

8700 Leoben

SPÖ Regionalbüro, Hauptplatz 9/1

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 16. März, 20. April, 18. Mai

REGION SÜD-WEST

8430 Leibnitz

Karl-Morre-Straße 8 (Servicebüro der SPÖ)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.30–11.30 Uhr

Termine: 9. März, 13. April, 11. Mai

8530 Deutschlandsberg

Rathausgasse 3 (Arbeiterkammer)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–11.00 Uhr

Termine: 11. März, 8. April, 20. Mai

8580 Köflach

Feldgasse 24

Tel: 0676/6062434

Sprechstunden: 14.30–16.00 Uhr

Termine: 18. März, 15. April, 20. Mai

REGION MURTAL

8740 Zeltweg

ÖGB / AK Gebäude, Hauptstraße 82

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–13.00 Uhr

Termine: 16. März, 20. April, 18. Mai

REGION OST

8160 Weiz

Stadtservice Weiz

Rathausgasse 3, (EG Kunsthaus)

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.00–10.30 Uhr

Termine: 22. März, 26. April, 17. Mai

8280 Fürstenfeld

Rathaus Fürstenfeld – Besprechungszimmer

Augustinerplatz 1

Tel.: 050195-4300

Sprechstunden: 11.30–12.30 Uhr

Termine: 22. März, 17. Mai

8330 Feldbach

Ringstraße 5, Arbeiterkammer 1. Stock

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 22. März, 17. Mai

REGION NORD

8600 Bruck an der Mur

ÖGB/AK Gebäude, Schillerstraße 22

Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 9.15 bis 10.45 Uhr

Termine: 6. April, 4. Mai, 1. Juni

STUDENTEN:

Sprechstunden an der

Österreichischen Hochschülerschaft

8010 Graz, Harrachgasse 21 – Vorklinik,

1. Stock, Tel: 050195-4300

Sprechstunden: 14.00–15.00 Uhr

Termine: 14. April, 12. Mai, 9. Juni

Salzburg

5020 Salzburg, Wartelsteinstraße 1

Persönliche Beratungen: 25. Februar,

25. März, 29. April, 27. Mai, 24. Juni, 22. Juli,

26. August, 23. September, 28. Oktober,

25. November, 9. Dezember – jeweils 9.30–

12.30 Uhr, Anmeldung nicht erforderlich!

Mail: salzburg@mietervereinigung.at

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

Bürozeiten: Mo 9.30–12.30 Uhr, Do 14.00–

17.00 Uhr

Tirol

Landessekretariat

6020 Innsbruck, Adamgasse 9

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

E-Mail: tirol@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00–12.00 Uhr

und Di 17.00–19.00 Uhr, um tel. Termin-

vereinbarung wird gebeten.

Oberösterreich

Landessekretariat

4020 Linz, Noßbergerstraße 11

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

Mail: oberoesterreich@mietervereinigung.at

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.30–12.00 Uhr, Mo

und Mi auch 14.00–16.30 Uhr, Terminver-

einbarung ist notwendig. Für fremdspra-

chige Ratsuchende stehen 14-tägig jeweils

am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr

beim Verein »Migrare - Zentrum für Mig-

rantInnen OÖ«, Humboldtstr. 49, 4020

Linz, Tel: 0732/667363 ein Dolmetsch so-

wie ein/e JuristIn der Mietervereinigung

zur Verfügung.

4320 Perg

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

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4400 Steyr

Leopold-Werndl-Straße 10/1. Stock

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

gig jeweils am Do von 16.30 bis 18.00 Uhr

4560 Kirchdorf an der Krems

Hauptplatz 7, Tel: 07582/620 56

Öffnungszeiten: Sprechtag nach Bedarf

und telefonischer Vereinbarung

4600 Wels

Kaiser-Josef-Platz 23-25

Telefon: 05/7726-4611

Öffnungszeiten: Di 8.00 bis 12.00 Uhr

4810 Gmunden

Herakhsstraße 15 B (Arbeiterkammer)

Öffnungszeiten: jeden 2. Montag des

Monats von 14.00 bis 16.00 Uhr

4840 Vöcklabruck

Parkstraße 27, Tel: 05/7726 1400

Öffnungszeiten: jeden 1. Di im Monat 9.00

bis 11.00 Uhr, telefonische Voranmeldung

Kärnten

Derzeit nur telefonische Beratung bzw.

Schriftverkehr. Tel: 050 195-2003,

Fax: 050 195-92003

Mail: kaernten@mietervereinigung.at

Vorarlberg

Landessekretariat

6900 Bregenz

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

Mail: vorarlberg@mietervereinigung.at

Montag bis Donnerstag 9.00–11.00 Uhr

(nur mit telefonischer Voranmeldung)

Wie ist das eigentlich?



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

FRAGE

Ich bin gerade eine Altbauwohnung in Wien gezogen. Es gibt eine Gastherme. Wer muss die Therme reparieren wenn sie defekt wird?

ANTWORT

Wenn die Therme bei Anmietung vorhanden ist, dann gilt sie als mitvermietet. In einem solchen Fall ist der Vermieter verpflichtet, Reparaturen oder den Austausch der Therme finanziell zu tragen. Der Mieter ist für die regelmäßige Wartung zuständig und muss auch die Kosten dafür tragen. Unter Wartung versteht man die Überprüfung der Therme auf Funktionstüchtigkeit sowie deren Reinigung. Üblicherweise halten Installateure ein Wartungsintervall von 2 Jahren für vernünftig. Es kommt jedoch immer auch auf das Alter der Therme an. Bei älteren Geräten kann eine jährliche Wartung sinnvoll sein. Wir raten, die Wartungsprotokolle gut aufzubewahren, damit man im Streitfall nachweisen kann, dass eine regelmäßige Wartung durchgeführt wurde.

FRAGE

Altersbedingt möchte ich mein Geschäftslokal das in einem Altbau in der der Wiener Innenstadt gelegen ist weitergeben. Auf was muss ich achten?

ANTWORT

Eine Weitergabe eines bestehenden Geschäftslokals bzw. Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag ist nur dann möglich, wenn Sie Ihr Unternehmen an den Eintretenden Interessenten verkaufen/verpachten. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gilt grundsätzlich ein Weitergaberecht. Der Eintritt in den Mietvertrag tritt automatisch mit dem Erwerb des Unternehmens ein. Man benötigt also keinen neuen Mietvertrag. Sowohl der weitergebende als auch der eintretende Geschäftspartner sind verpflichtet dem Vermieter Ihren Unternehmensübergang zu melden. Gilt das gesetzliche Weitergaberecht des *MRG*, kann der Vermieter den Mietzins innerhalb einer Frist von sechs Monaten auf einen angemessenen Betrag erhöhen.

FRAGE

Leider konnte Corona-bedingt in unserer Wohnhausanlage keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden. Wäre es rechtlich möglich diese online abzuhalten?

ANTWORT

Derzeit ist in § 25 *WEG* die Abhaltung von Online-Eigentümerversammlungen nicht vorgesehen. Ein Verwalter dürfte daher ohne Zustimmung der Eigentümer keine solche Sitzung einberufen. Dies könnte ihm als Pflichtverletzung ausgelegt werden. Möglich wäre es aber, dass die Eigentümer einen Beschluss auf online Durchführung der Eigentümerversammlung fassen. Problematisch könnte allerdings die Beschlussfassung bei einer solchen Sitzung werden, denn ein Beschluss kommt nur dann zu Stande, wenn alle Gelegenheit hatten sich zu äußern. Dies könnte z.B. an den technischen Voraussetzungen von einzelnen Eigentümern scheitern. Die Beschlussfassung sollte daher eher durch schriftliche Befragung erfolgen. Die Online-Sitzung sollte eher dazu genutzt werden Informationen auszutauschen.

Nebenräume inbegriffen

Schöne Zweizimmerwohnung, sonnige Lage, alle Nebenräume, liest man etwa in einem Zeitungsinserat. Nun, unter Nebenräumen versteht man im allgemeinen die Küche, das Vorzimmer, das Badezimmer und das WC. Größere Wohnungen in älteren Häusern umfassen oft auch noch einen Abstellraum, eine Speisekammer und ein winziges Kabinett, in dem das „Dienstmädchen“ von Anno dazumal mehr schlecht als recht untergebracht war.

Bei der Einrichtung einer neuen Wohnung denkt man meist erst zu spät an die zweckmäßige Möblierung der Nebenräume, oder man begeht den Fehler, zumindest das Vorzimmer mit altem Hausrat vollzustopfen.

Das Vorzimmer

Ist jedoch bekanntlich die Visitenkarte der ganzen Wohnung. Es sollte den Stil, in dem



Die moderne Kleiderablage macht es auch den kleinsten Familienmitgliedern leicht, ihren Mantel ordentlich aufzuhängen

die Wohnung eingerichtet ist, widerspiegeln und bei Besuchern auf den ersten Blick einen angenehmen Eindruck hervorrufen. Das Vorzimmer beginnt bereits an der Schwelle der Eingangstür — ein abgetretener Türstempel wäre also ein negativer Eindruck, den ein Besucher als erstes empfangen würde.

In modernen Wohnungen hat sich ein leicht pflegbarer Bodenbelag im Vorzimmer bestens bewährt: die Hausfrau spart Arbeit, wenn sie diesen Bodenbelag nicht mit Wachs einlassen, sondern bloß feucht aufzuwischen braucht. Ist das Vorzimmer groß genug, so empfiehlt sich die Errichtung eines mehrteiligen Einbaukastens, der teils für Kleidung, teils für Haushaltgeräte wie Besen, Staubsauger, eine kleine Leiter usw. Verwendung findet. Es sieht absolut nicht nett aus, wenn man diese Gegenstände hinter einem Vorhang auf dem WC verstaut!

Im Vorzimmer befindet sich auch die Kleiderablage. Heute gibt es in den einschlägigen Geschäften schon so hübsche Kleiderablagen zu sehen, daß dem Stilgefühl des Wohnungsinhabers beinahe keine Grenzen gesetzt sind: da gibt es neben den konventionellen Ablagen mit Plastikpolsterung auch solche aus Holz-

latten oder einem Metallgitter, die Kleiderhaken in jeder gewünschten Höhe aufnehmen, also auch für Kinder erreichbar sind.

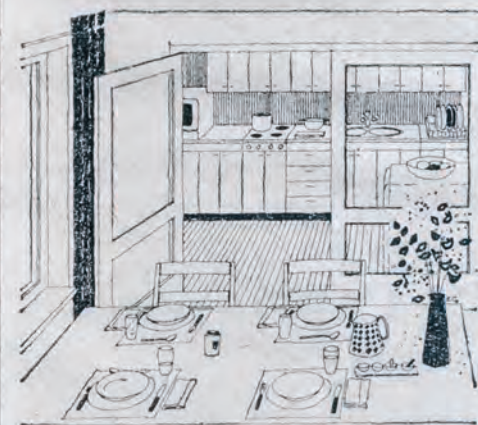
Ins Vorzimmer gehört ein Spiegel — entweder ein kleinerer Spiegel in Brusthöhe oder ein hoher Wandspiegel, ein Schirmständer und unbedingt auch eine Ablagefläche für die Hüte und Handschuhe der Besucher. Geradezu ideal wäre ein kleiner Tisch mit zwei Sesseln oder Hockern für das Vorzimmer — sei es, daß die Hausfrau dann den Briefträger oder Gaskassier nicht ins Wohnzimmer zu führen braucht, sei es, daß man sich im Winter beim Ausziehen der Überschuhe bequem nieder setzen kann.

Die Küche

sagt mehr als jeder andere Raum der Wohnung über die Persönlichkeit der Hausfrau aus. Hervorragende Köchinnen, die meist nicht mit ein paar Reindln auskommen, brauchen viel Raum für ihre Kochutensilien. Die Küche mancher jungen Hausfrau gleicht eher einem Espresso mit ihren vielen Gläsern, vielen Blattpflanzen und zierlichen Semmelkörbchen.

Auf jeden Fall hat sich die Küche, die bunt wie ein Farbkastel eingerichtet war, bereits überlebt. Die Hausfrauen schätzen wieder das beruhigende Weiß, allerdings oft mit einer kräftigen Kontrastfarbe akzentuiert. In jeder Küche sollte sich zumindest ein kleiner Eßtisch mit Sitzgelegenheiten für wenigstens zwei Personen befinden — man braucht ja nicht gleich jede Mahlzeit in der Küche einzunehmen. Die Möglichkeit, in der Küche einen schnellen Imbiß bequem sitzend verzehren zu können, ist recht angenehm.

Welche Möbel gewählt werden, hängt vor allem vom Geschmack der Hausfrau ab. An dieser Stelle sei vor allzu vielen Kästchen mit gläsernen Schiebetüren, bei deren Bedienung man sich leicht die Nägel abbricht, gewarnt. Überdies hat man bei Kastentüren, die sich normal öffnen lassen, einen viel besseren Überblick über den Kastinhalt. In erster Linie wird die Art der Kastentüren jedoch



Eine ideale Lösung: Eßplatz, durch eine Glaswand von der Küche getrennt (Entwurf: Architekt Payer)

von der Größe der Küche abhängen. Braucht man unbedingt Schiebetüren, so wählt man besser solche aus einer Kunststoffplatte mit handgerechten Griffleisten.

Zumindest eine Topfpflanze verleiht der Küche Wohnlichkeit. Man sollte bei diesem „Nebenraum“ auch nicht mit modernen Beleuchtungskörpern sparen: eine Lampe sollte sich über dem Kochherd befinden, eine zweite Lichtquelle über der Arbeitsfläche beziehungsweise dem Eßtisch.

Übrigens ist es heute wieder modern, die Küchenwände zu schmücken — zwar nicht mit gestickten Wanddecken wie zu Großmutterns Zeiten, aber dafür mit originellen Tapeten oder waschbaren Wandbehängen. Aus Skandinavien kommen viele solcher typischer Küchenmuster, die meist aus stilisierten Früchten, aus bunten Gemüsesorten oder altmodischen Kochutensilien bestehen. Man kann solch einen hübschen Stoff auch für einen Übervorhang in der Küche verwenden.

Das Badezimmer

sollte zu den Geburtsrechten jedes Österreicherers zählen. Leider bedeutet es noch für viele Österreicher einen unerschwinglichen Luxus, da viele Wohnungen zu klein sind, um darin auch nur eine einfache Duschecke installieren zu können. Da das Badezimmer ja tagesin, tagaus gebraucht wird, braucht es nicht luxuriös ausgestattet zu sein. Wir brauchen keine schwarze oder orangerote Kachelung, aber eine genügend große Etagere, auf der die Zahnputzgläser und Mundwasser der ganzen Familie leicht Platz finden. Ist genügend Platz dafür vorhanden, empfiehlt sich ein größeres Wandkästchen, in dem Rasierapparate, Hautcremes, aber auch Seifenvorräte und Waschmittel Platz finden. Sehr praktisch ist eine ausziehbare Hängevorrichtung über der Badewanne; die Hausfrau kann dann gleich Wäsche aus Kunststoff, die klatschnäß aufgehängt werden soll, über der Wanne abtropfen lassen. Die kleine Wäsche verliert so viel von ihrem Schrecken.

Die Örtlichkeit,

die sogar von prominenten Leuten zu Fuß aufgesucht wird, sollte, wie bereits erwähnt, keineswegs als Rumpelkammer dienen. Auch hier ist ein moderner Beleuchtungskörper durchaus nicht fehl am Platz. Ist das WC hoch genug, läßt sich vielleicht ein Brett anbringen, auf dem, verborgen vor dem Auge des Besuchers, leere Koffer verstaut werden.

Der Abstellraum

ist eigentlich der Ort, an dem Koffer, Sportgeräte, die Einsiedrein und das Fußkreuz für den Christbaum schlummern, bis man sie braucht und hervorholt. Ein Abstellraum ist Goldes wert! Er ersetzt den Dachboden, der in den Städten seit den Bomben des letzten Krieges „entrümpelt“ blieb. Wer meint, nicht genug Krimskrans für den Abstellraum zu besitzen, kann aus besagtem Raum auch eine begehbbare Garderobe machen. In Kopfhöhe wird eine Stange angebracht, auf der die Kleiderhaken hängen, in Plafondhöhe noch eine zweite Stange, welche die Kleiderhaken mit der Winter- beziehungsweise Sommerkleidung aufnimmt; oben hängt immer das, was man gerade nicht braucht. Ein Regal beherbergt die Schuhe, ein weiteres Regal die Leibwäsche, ein drittes Regal vielleicht sogar die Bettwäsche. Es ist erstaunlich, wieviel sich in solch einer begehbbaren Garderobe, die übrigens in den angelsächsischen Ländern sehr beliebt ist, unterbringen läßt.

Das Kabinett,

das für die Hausgehilfin gedacht war, gehört fairerweise heute der Hausfrau, die jede Arbeit in ihrer Wohnung selbst erledigt. So ein kleines Kabinett ist ideal für eine Nähmaschine, ein Bügelbrett und einen Ausziehtisch, auf dem die Hausfrau, falls sie schneidert, zuschneiden kann. Vielleicht befindet sich in dem Kabinett auch ein bequemer Fauteuil, in den sich die Hausfrau mit einer Handarbeit oder einem guten Buch zurückziehen kann, wenn sie einmal von ihrer Familie Ruhe haben möchte. Hat auch noch eine Couch in dem Kabinett Platz, so läßt es sich zur Not in ein Gästezimmer verwandeln. Auch hier verstärken ein moderner Beleuchtungskörper und nette Vorhänge den Charakter der Wohnlichkeit.

Ilse Oppel



Fair Wohnen? Kannst Du auch.

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

www.mietervereinigung.at

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

FAIR WOHNEN

Garantiert gut beraten und gut vertreten.